



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 267 DIN 30.08.2024

privind aprobarea documentației și indicatorilor tehnico- economici faza DALI și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de investiții: “Reabilitarea și modernizarea ansamblului Hotel ”Central” și Teatrul ”Bacovia”, Municipiul Bacău”

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință ordinară la data de 30.08.2024 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. 145740 din 17.04.2024 înaintat de către Direcția Tehnică - Serviciul Tehnic Investiții prin care se propune aprobarea documentației și indicatorilor tehnico - economici faza DALI și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de investiții: “Reabilitarea și modernizarea ansamblului Hotel Central și Teatrul Bacovia, Municipiul Bacău”;
 - Avizul din partea Ministerului Culturii nr. 158/Ex/2022, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică a imobilului monument istoric HOTEL ATHENEE PALACE, în prezent HOTEL CENTRAL, situat în municipiul Bacău, str. Nicolae Bălcescu nr. 8, nr. cadastral 7373, înscris în C.F.62118 Bacău, înscris în Lista Monumentelor istorice cod LMI bc-II-m-B-00772;
 - Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 146139/17.04.2024;
 - Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.146141/1/ 17.04.2024;
 - Raportul comun al Direcției Tehnice-Serviciul Tehnic Investiții, al Direcției Patrimoniu și al Direcției Economice înregistrat cu nr. 146141/2/ 17.04.2024;
 - Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 306/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 288/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 358/29.08.2024 al Comisiei de specialitate nr. 5;
 - Prevederile H.C.L. nr. 97/2021 privind demararea procedurilor legale, în vederea exproprierii imobilului monument istoric „Hotel Athenee Palace”, în prezent „Hotel Central”, din Bacău;
 - Prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 5 alin. (1) lit. b) pct. (i), ale art. 10 alin. (1) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 2 alin. (1) lit. j) și lit. m), alin. 3 lit. d⁴) și lit. e), ale art. 3 și ale art. 4 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și a normelor de aplicare a legii, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 2 alin. (1) și alin. (2) și art.10 alin. (3) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificări și completări;
 - Prevederile art. 286 alin. (1) și alin. (4), ale art. 289 alin. (1) și alin. (7) și ale Anexei 4 pct. 5 de la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 858, art. 859 și ale art. 863 din Noul Cod Civil;
 - 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. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și lit. e) și art. 139 alin. (2) și alin. (5) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se aprobă documentația tehnico - economică faza DALI pentru obiectivul de investiții “Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”, conform **Anexei nr. 1**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici, pentru obiectivul de investiții “Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”, conform **Anexei nr. 2**, parte integrantă a prezentei hotărâri, respectiv:

Indicatori tehnico- economici:

Valoarea totala a investiției: 97.945.310,03 lei inclusiv TVA;

Din care: C+M: 40.110.679,07 lei inclusiv TVA;

Durata de execuție a obiectivului de investiții: 30 luni.

ART. 3 Se aprobă amplasamentul lucrărilor, conform planului topografic și coridorul de expropriere la obiectivul de investiții “Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”, conform **Anexei nr. 3**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 4 Finanțarea execuției obiectivului de investiții “Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”, inclusiv asigurarea sumelor necesare pentru plata despăgubirilor, în vederea efectuării exproprierilor se va face de la bugetul local si alte surse de finanțare atrase.

ART. 5 Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor afectate de coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiție “Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”.

ART. 6 Se aprobă lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, conform **Anexei nr. 4**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 7 Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor estimate potrivit raportului de evaluare întocmit de Centrul de Consultanță și Evaluări S.R.L., conform Anexei nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART. 8 Consemnarea/virarea sumelor individuale aferente despăgubirilor se virează în termen de 30 de zile de la data notificărilor, în contul deschis pe numele Municipiului Bacău, la dispoziția proprietarilor de imobile, identificați conform listei prevăzute în Anexa nr. 4, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.9 În urma finalizării procedurilor de expropriere desfășurate de Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real se vor efectua procedurile prevăzute de lege în vederea completării/ actualizării domeniului public al Municipiului Bacau cu imobilul prevăzut la punctul 2 din Anexa 4, după caz.

ART. 10 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău să emită Dispoziția de expropriere.

ART.11 Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău ca, în termen de 5 zile de la emiterea Dispoziției de expropriere, să constituie Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real.

ART.12 Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Serviciul Tehnic Investiții, Direcția Economică și Direcția Patrimoniu.

ART. 13 Hotărârea va fi comunicată către Primarul Municipiului Bacău, Serviciul Tehnic Investiții, Direcția Economică și Direcția Patrimoniu.

ART.14 Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău, prezenta hotărâre va fi comunicată la Instituția Prefectului - Județul Bacău, în vederea verificării legalității.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
ADRIAN MOCANU



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

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru și o abținere.

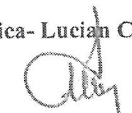
ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL BACAU

ANEXA NR. 1 COMUNĂ LA HOTĂRÂREA NR. 267
DIN 30.08.2024 ȘI LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
NR. 146138/17.04.2024

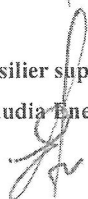
Documentație tehnico- economică pentru obiectivul de investitii - faza DALI

“Reabilitarea si modernizarea ansamblului Hotel Central si Teatrul Bacovia, Municipiul Bacau”

Director Executiv,
Romica- Lucian CHINDRUS



Consilier superior,
Claudia Enescu



CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACAU
NICOLAE OVIDIU POPOVICI



PROIECT

OBIECT: REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA
ANSAMBLULUI ``HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL
BACOVIA``
LOC. BACĂU, STR. NICOLAE BĂLCESCU NR. 8, STR.
IERNII NR. 7

BENEFICIAR: MUNICIPIUL BACĂU

F A Z A: **D.A.L.I.**

PROIECT NR: **286/2021**

PROIECTANT: **S.C. NOVARTIS S.R.L.**
Jud. Bihor, Mun. Oradea, Str. Bumbacului 33

Denumirea obiectivului: REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI
"HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL BACOVIA"
Amplasament : LOC. BACĂU, STR. NICOLAE BĂLCESCU NR. 8, STR. IERNII NR. 7
Beneficiar: MUNICIPIUL BACĂU
Faza: D.A.L.I.

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI
- Semnături -

Beneficiar:

MUNICIPIUL BACĂU

COLECTIV DE ELABORARE:

Proiectant general:

S.C. NOVARTIS S.R.L. – proiectare arhitectura și restaurare
Jud. Bihor, Mun. Oradea, str. T. Vladimirescu nr. 18
CUI: 16306392; J05/595/05.04.2004
Sef proiect: arh. atestat MCC Cristian Pușcaș

Arh. Adrian Puie

Proiectant:
gaze naturale

S.C. CALORIA S.R.L. – proiectare instalații – electrice, sanitare, termice și

ing. Adelina Ioana Rîtea,

ing. Alexandru Dărămuș,

ing. Mihai Rotaru

ing. Alin Refec

Proiectant:

Ing. Cristea Monica – studiu energetic

Proiectant:

S.C. DOMPRO SOLUTIONS S.R.L. – structură

Ing. Buzle Claudiu

Proiectant:

Alexandru Marian GRADINARU – scenariu de securitate la incendiu

Ing. Haiduc Ioan – Expertiză tehnică



Anexa nr. 5 (HG-907)

PROIECTANT,

S.C. Novartis S.R.L.

(denumirea persoanei juridice și datele de identificare)

Nr. J05/595/2004, CUI 16306392

**DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE
a lucrărilor de intervenții**

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

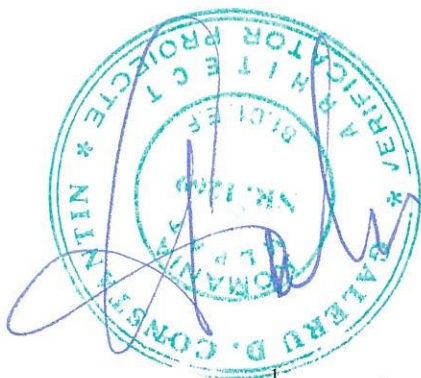
REABILITAREA ȘI MODERNIZAREA ANSAMBLULUI "HOTEL CENTRAL ȘI TEATRUL
BACOVIA"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor
UAT Municipiul Bacău

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul investiției
MUNICIPIUL BACĂU

1.5. Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții
S.C. Novartis S.R.L.



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 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 digitală
- 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 coasta 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 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:

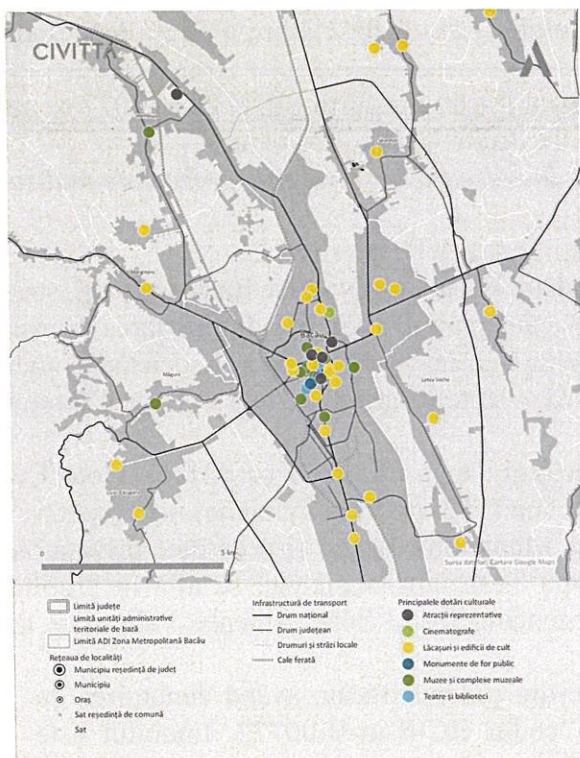
- Biblioteci (52% dintre respondenți);
- *Teatre (45% dintre respondenți);*
- Ștranduri/bazine de înot (44% dintre respondenți);
- Cinematografe (41% dintre respondenți).

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.

2.2. 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 municipiului Bacău, parțial aflat în administrarea Consiliului Municipal 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 501501 mp (362 mp în indiviziune) 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 Athenee 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.

Prin prezenta, se propun 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:

a) 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.

Suprafața terenului:

CF nr. 71345 – Teatru – 1802 mp

CF nr. 62118 – Hotel – 501 mp (362 mp în indiviziune)

Dimensiuni în plan ale terenului:

Terenul are o formă neregulată cu dimensiuni minime/ maxime ale terenului de 28.20 ml (strada Nicolae Bălcescu) și 57.95 ml (strada Iernii). Terenul se îngustează la mijloc până la o lățime de 20.33 ml, lungimea terenului (distanța dintre cele două străzi) fiind de 52.03 ml.

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

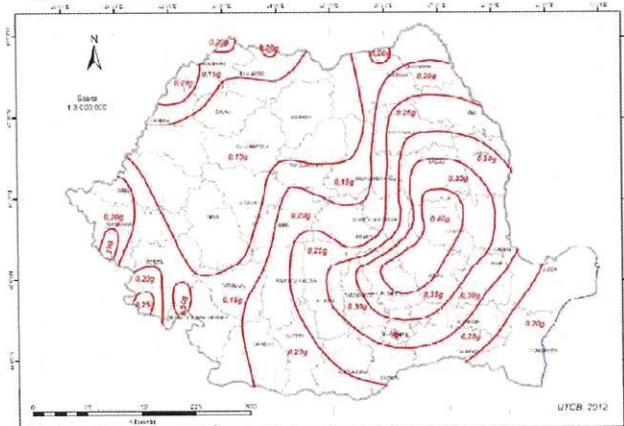
Terenul se află între străzile Nicolae Bălcescu și strada Iernii, accesul pietonal se face de pe ambele străzi (principal, pentru public, de pe strada Nicolae Bălcescu și pentru personalul de serviciu, accesul auto și pietonal se realizează de pe strada Iernii.

c) datele seismice și climatice;

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona jud. Bacău, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, are următoarele valori:

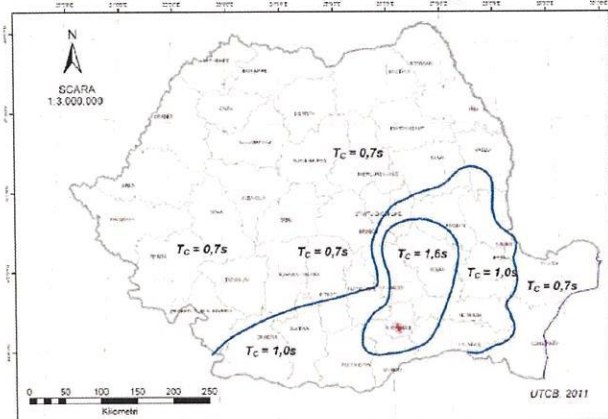
Accelerația terenului pentru proiectare:

- $a_g = 0.35g$



Zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR 225 de ani și probabilitate de depășire de 20% în 50 de ani

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns - reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c = 0,70$ s.



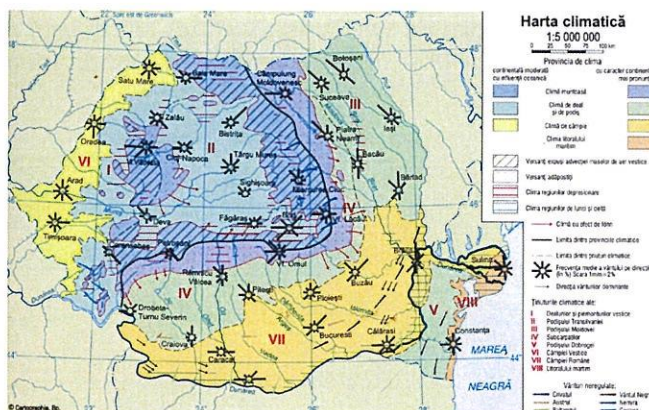
Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

Climatul județului Bacău reprezintă o tranziție gradată de la nuanțele moderate (în vest) la cele continentale (în est), cu numeroase nuanțe locale datorate dispunerii altitudinale și orientării culmilor montane și fragmentării reliefului. Caracteristicile de bază ale climei sunt următoarele:

- Climatul montan tipic este rece, cu ierni lungi și precipitații sub forma de ninsoare.
- Climatul depresiunilor intramontane și cel al culoarelor de vale intramontană este umed și rece, cu ceață și vânturi deseori puternice; sunt frecvente inversiunile de temperatură.
- Climatul subcarpatic suferă influențe montane, în sectoarele înalte fiind rece și umed, dar apar și efectele foehnului. Climatul este, totuși mai uscat și mai cald. Cea mai mare parte a precipitațiilor se

scurge pe versanți. Totuși, iernile sunt geroase, dar mai scurte, verile calde sunt urmate de toamne lungi, dinamica atmosferei este mai moderată, cu vânturi dominante din nord-vest și vest.

- Climatul Văii Siretului, Văii Bistriței la sud de Buhuși și a Trotușului inferior este deosebit de cel al Subcarpaților și al Colinelor Tutovei. Pătrunderea aerului continental rece din nord-est și est în timpul iernii determină abateri de la media anuală de $-4,1^{\circ}\text{C}$, iar vara, prin pătrunderea aerului continental cald din est și mai ales din sud, temperatura medie a lunii iulie, în ultimii ani se apropie de 23°C .



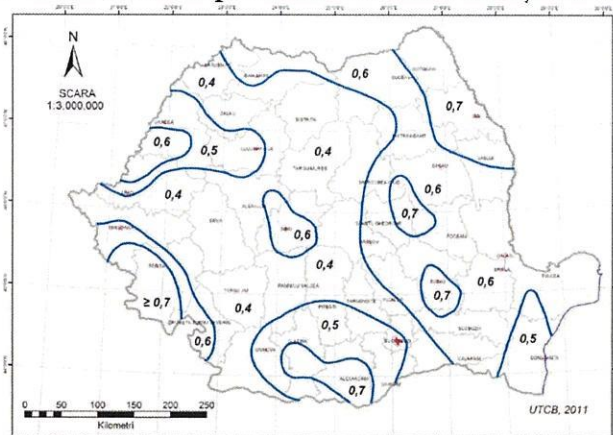
Harta Climatică a României

Temperatura medie anuală variază în raport cu altitudinea, fiind cuprinsă între 2°C pe înălțimile din nord-vestul județului (Culmea Grindușului, Munții Nemira), de $8-9^{\circ}\text{C}$ în zona subcarpatică și de podiș și de peste 9°C pe Valea Siretului, Trotușului (în aval de Târgu Ocna), Zeletinului (în aval de Podu Turcului). Temperaturile pozitive extreme absolute au fost înregistrate la Târgu Ocna ($40,8^{\circ}\text{C}$ la 5 Iulie 1916), Bacău ($38,8^{\circ}\text{C}$ la 17 August 1952), Onești ($37,8^{\circ}\text{C}$ la 21 August 1952), Brusturoasa ($37,2^{\circ}\text{C}$ la 20 August 1948) și Slănic Moldova ($36,5^{\circ}\text{C}$ la 10 August 1945). Cea mai scăzută temperatură s-a înregistrat la Bacău ($-32,5^{\circ}\text{C}$ la 20 Februarie 1954); la aceeași dată temperatura era la Onești de $-7,0^{\circ}\text{C}$ și la Comănești de $-26,5^{\circ}\text{C}$. La Târgu Ocna s-au înregistrat $-29,6^{\circ}\text{C}$ la 25 ianuarie 1942.

Precipitațiile medii anuale variază între 500 și 1100 mm/mp. Direcția predominantă a vânturilor este dinspre nord și nord-vest.

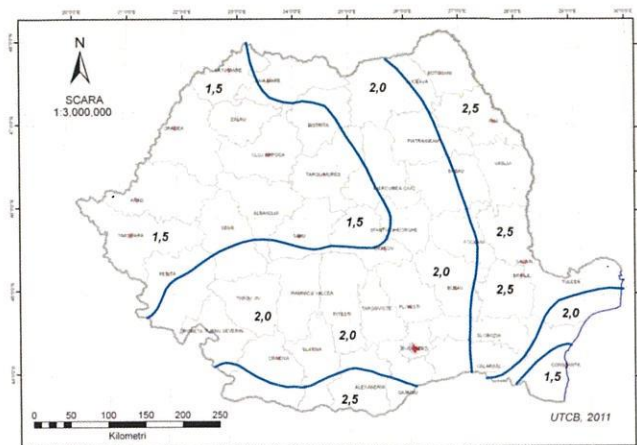
Din punct de vedere tehnic, raionarea climatică a teritoriului național, încadrează amplasamentul studiat în următoarele zone:

- Presiunea de referință dinamică a vântului, mediată pe 10 minute $q_b = 0,6 \text{ kPa}$, conform CR 1-1-2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”.



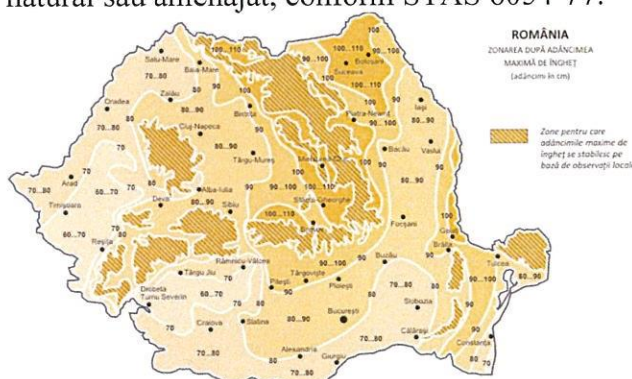
Valori caracteristice ale presiunii de referință dinamice a vântului, q_b având 50 de ani interval mediu de recurență

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $S_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$, conform CR 1-1-3/2012 „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor.”



Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol

Adâncimea maximă de îngheț se consideră a fi cuprinsă între -0.90m și -1.00 m, de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77.



Harta cu adâncimile de îngheț

d) studii de teren:

(i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;

Situat în estul țării, teritoriul județului Bacău se desfășoară în bazinul hidrografic al râului Trotuș, pe cursul inferior al Bistriței și pe cel mijlociu al Siretului, de pe culmile Munților Trotuș-Oituz în vest, până pe interfluviile dintre râurile Zeletin, Pereschiv și Tutova în est.

Altitudinea reliefului scade de la vest spre est și cuprinde forme de la culmi montane, la dealuri subcarpatice și de podiș. Relieful montan ocupă treimea vestică a județului și aparține Subregiunii Carpaților MoldoTransilvani (grupării Munților Trotușului, subunităților Munților Tarcău, Goșmanu și Berzunț – la nord de râul Trotuș – Munților Ciucului și Nemirei, până la Valea Oituz, iar între văile Oituzului și Cașinului, Munților Vrancei). Ultima grupă aparține regiunii geomorfologice a Carpaților de Curbură.

În ansamblu, munții de pe teritoriul județului Bacău prezintă o fragmentare puternică datorită eroziunii și tectonicii, explicându-se astfel existența multor văi largi bine populate (Trotuș, Oituz, Cașin), pasuri de trecere spre Transilvania (Ghimeș - Făget și Oituz), precum și a unor depresiuni (Agăș, Dărmănești, Hârja).

Zona subcarpatică este reprezentată prin Subcarpații Trotușului și un sector al Depresiunii Cracău - Bistrița din cadrul Subcarpaților Neamțului. Subcarpații Trotușului sunt reprezentați printr-un uluc depresionar (cu altitudini de 500 - 600 m), prin Culmea Pietricica Bacăului și Piemontul Pânceștilor (cu altitudini de 1165 m Măgura Cașinului, 957 m, Culmea Războiului, 784 m dealul Coșna), care despart ulucul subcarpatic de Culoarul Siretului. La sud-est, depresiunea Oituz-Cășin este închisă de Masivul Oușoru și Piemontul Zăbrăuțului.

Zona de podiș este reprezentată prin Podișul Bârladului, cu două subunități – Colinele Tutovei în sud și Podișul Central Moldovenesc în nord, cu altitudini de 400–500 m.

Culoarul Siretului, străbătut de râul cu același nume, se caracterizează prin lățime variabilă și prin asimetrie, cu versanții de pe stânga întotdeauna abrupti și înalți, însoțit de fragmente de terase, iar cei de pe dreapta mai domoli, cu o largă desfășurare a teraselor, impresionant dezvoltate la confluențele cu Bistrița și Trotușul.

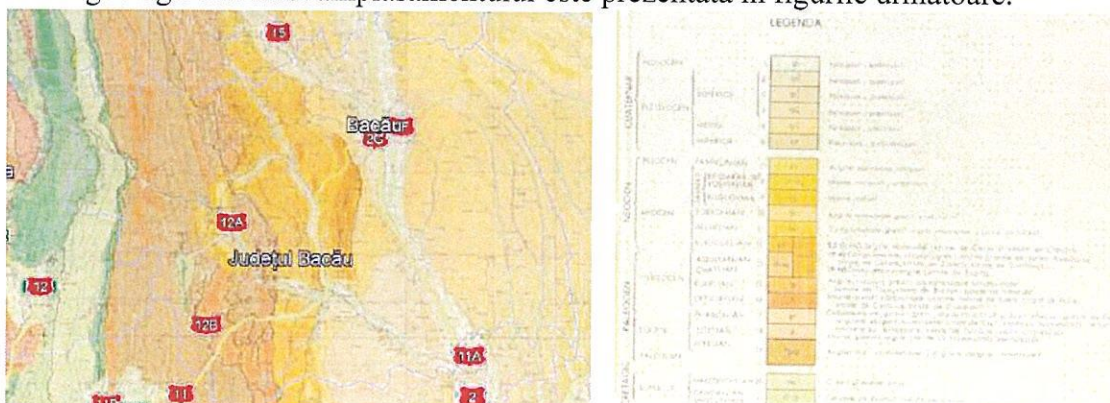
Altitudinile medii ale principalelor localități ale județului Bacău sunt: Bacău - 165 m, Onești - 210 m, Moinești - 460 m, Buhuși - 135 m, Comănești - 400 m, Tg. Ocna - 270 m, Slănic Moldova - 500 m.

Caracteristicile geologice ale județului Bacău cuprind arcul estic al Munților Carpați, luncile râurilor și Podișul Moldovei. Zona internă a Arcul estic al Munților Carpați este constituită din diferite formațiuni de roci din Cretacic până în Miocen.

Dealurile line ale zonei externe a Arcului estic al Munților Carpați marchează tranziția de la zona internă a Munților Carpați la zonele joase din est. Aici se găsesc formațiunile de roci cele mai ridicate (în speță cele mai recente) din Miocenul superior până în Pleistocenul inferior. Rocile sedimentare din Miocen sunt puternic afectate de faliere și cutare, în timp ce sedimentele din Pliocene sunt aparent nederanjate la marginea Munților Carpați.

Podișul Moldovei din estul județului Bacău între râurile Siret și Tutova cuprinde roci sedimentare din Miocenul superior până în Pleistocen. Cele mai recente sedimente sunt depozite aluvionare și fluviatile din Cuaternar, care se găsesc în zonele joase ale râurilor.

Harta geologică a zonei amplasamentului este prezentată în figurile următoare.



Harta geologică a zonei

Principalele structuri tectonice sunt centuri cutate de mari dimensiuni orientate pe direcția NS. Aceste centuri cutate sunt fragmentate intern de falii normale, falii de încălecare și falii de deplasare orientate preponderent paralel cu cutoarele pe direcția N - S. În conformitate cu aceste structuri tectonice formațiunile de roci sunt orientate pe direcția N - S. Aceasta presupune că schimbările litostratigrafice apar preponderent perpendicular pe centurile cutate dinspre V spre E.

Teritoriul amplasamentului este situat în:

- unitatea Carpaților Orientali;
- subunitatea Depresiunea Oituz – Cașin;
- interfluviul dintre râul Trotuș și Oituz.

Teritoriul depresiunii este un vast sincliniu umplut cu formațiuni neogene și cuaternare. Contactul între flișul extern (flișul marginal) și depozitele miocene sub-carpatic corespunde în ansamblu cu limita dintre Carpați și Subcarpați.

Depozitele neogene ce aparțin predominant miocenului subcarpatic sunt reprezentate de formațiuni helvetiene și burdigaliene.

Helvetianul (sau Orizontul cenușiu) apare în facies constant, gros de 1500-2000 m. În zona, în cadrul lui se pot deosebi:

- orizontul inferior este o alternanță ritmică de gresii și marne cenușii cu intercalații caracteristice de gipsuri;
- orizontul superior într-un facies destul de monoton este alcătuit dintr-o alternanță de nisipuri, gresii friabile, marne cenușii și roșietice cu intercalații spre partea superioară de gipsuri, șisturi calcaroase și tufuri dacitice.

Burdigalianul apare sub forma unei fâșii înguste în axa anticlinalului ce trece la vest de Bogdănești și este marcat de dealurile Sârbu (400,2 m), Boișteanu (387,5 m) și Potârca (410,0 m). Mai este cunoscut

sub denumirea de „orizontul roșu” și are o constituție petrografică relativ uniformă în cadrul căreia se întâlnesc, în proporții aproximativ egale, gresii și șisturi roșii și verzi și, subordonat, roci mai groșiere.

Depozitele cuaternare sunt dispuse pe interfluviul dintre râul Trotuș și Oituz, la nord de poziția amplasamentului într-o succesiune de terase de 65 – 80 m, 85 - 90 m, 95 – 110 m și 135 – 140 m altitudine relativă față de Trotuș.

Pleistocenul mediu și superior apare în depozitele din dealul Buhoci.

Depozitele fac parte dintr-un glacis piemontan destul de extins care a luat naștere în condiții subaerene la baza culmii muntoase oligocene din vest. În terasa de 65 - 80 m apar, pe o grosime de peste 15 m, mai multe orizonturi de prundișuri mici, nerulate sau slab rulate, în alternanță cu prundișuri mijlocii și mari, tot colțuroase, de gresii și marne calcaroase. Peste ele se suprapune un orizont de luturi.

Terasa de 85 – 90 m, situată deasupra satului Filipești, este formată din material acumulativ de origine fluvială gros de 2 – 3 m (prundișuri mici și mijlocii, bine rulate) peste depozitele aparținând helvetianului (marne gri-cenușii).

Versantul sudic al dealului Buhoci, orientat spre Oituz - Bogdănești reprezintă parte dintr-un glacis piemontan dezvoltat în condiții subaerene între culmea muntoasă din vest și interfluviul terasat al Buhociului din est. Este format din mai multe orizonturi de prundișuri mici, nerulate sau slab rulate, în alternanță cu prundișuri mijlocii și mari colțuroase, de gresii și marne calcaroase.

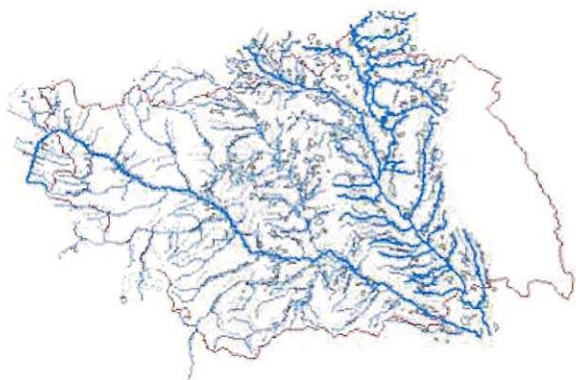
Holocenul în terasa de 5 - 6 m altitudine relativă și treapta de 2- 4 m din albia majoră este format dintr-un orizont de prundișuri (cca. 2-3 m grosime) mascate de acumulativul albiei majore, peste care stau dispuse luturi nisipoase de 1 – 2 m.

Depozitele din terasa de 5- 6 m sunt alohtone, de origine deluvial – proluvială provenite din dealul Buhoci.

(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz;

S-au realizat un studiu topografic pentru a identifica forma în plan a terenului, un studiu acustic și o analiză de risc la securitatea fizică. Pentru prezenta propunere nu au fost necesare realizarea altor studii de specialitate.

Caracteristicile hidrologice și hidrografice sunt prezentate în componența studiului geotehnic și constau: Rețeaua hidrografică este bine dezvoltată, fiind reprezentată de râurile Siret, Bistrița, Trotuș și afluenții acestora.



Rețeaua hidrografică a județului Bacău

Râul Siret străbate județul Bacău de la nord (în dreptul localității Lerești) la sud (în dreptul localității Costișa) și constituie colectorul principal al rețelei hidrografice ce se desfășoară pe o lungime de 125 km. Râul Siret are ca principali afluenți râurile Trotuș și Bistrița.

Râul Trotuș are o lungime totală de 158 km, din care 118 km, în județul Bacău, între localitățile Făgetu de Sus și Slobozia, având un bazin cu o suprafață de 4.440 kmp, (90 % în județul Bacău). Principalii săi afluenți sunt:

- pe stânga: Asăul și Tazlăul, ambele cu izvoarele în munții Goșmanu - jud. Neamț;
- pe dreapta: Sulta, Ciobănuș, Uz, Dofteana, Slănic (cu 16 izvoare minerale pe cursul superior unde s-a dezvoltat stațiunea Slănic Moldova), Oituz, Cașin, Bogdana, Căiuți și Bâlca (care datorită debitului mic și a rocilor permeabile seacă destul de frecvent).

Râul Bistrița străbate județul Bacău de la Nord (în aval de Buhuși) la sud pe o lungime de

cca. 42 km, intrând pe o veche albie a Siretului (în aval de Bacău).

Râurile: Tutova (cca. 15 km), Pereschivul (cca. 25 km), Zeletinul (cca. 68 km), Berheciul (cca. 66 km), Răcățul (cca. 29 km), Soci, Mora, sunt principali afluenți ai Siretului în partea de nord - est. Regimurile de alimentare ale râurilor se modifică treptat în funcție de relief. Debitul mediu multianual specific variază pe teritoriul județului Bacău între 10 l/s în regiunea montană și 21 l/s.kmp în zona colinară.

Lacurile din județul Bacău au luat naștere ca urmare a amenajărilor făcute pe râurile:

- Bistrița: Lilieci, Bacău I, Bacău II;
- Siret: Galbeni, Răcăciuni, Berești;
- Tazlău: Belci (actualmente avariat);
- Uz: Poiana Uzului.

Singurul lac natural este Lacul Bălătău, situat pe Izvorul Negru, afluent al Uzului, care a luat naștere printr-o alunecare de teren în anul 1883. Pânze acvifere sărace se găsesc în Depresiunea Tazlău. Apele minerale clorurate cantonate în zona carpatică și subcarpatică (Hârja, Slănic, Târgu Ocna, Gura Văii, Mănăstirea Cașin, Bârsănești, Berzunți, Valea Șoșii, Măgirești, Poiana Sărată, Cleja), apele sulfuroase de la Luncani, Mărgineni, Comănești, Zemeș, Brusturoasa, Poiana Ursului scot în evidență un bogat potențial terapeutic.

Principalele resurse de ape subterane cu valoare terapeutică sunt localizate în apropiere de zăcămintele de sare la: Moinești, Slănic Moldova, Târgu Ocna, Poiana Sărată și Sărata- Băi. Cele mai importante rezerve de apa freatică sunt în zona aluvionară a văii Oituzului, în aval de localitatea Oituz, unde se găsesc terase extinse. Apele freactice se pot întâlni până la o adâncime de 15,0 m. Există și areale bogate cu ape mineralizate:

- ape clorinate între Brezoaia și pârâul Cernica, pe versantul stâng al Oituzului, în bazinul pârâului Rotăriei, pe fundul văii Oituzului de la vărsare până la localitatea Ferăstrău (confluența cu pârâul Lesuntu);
- ape carbonatate în cantități mai mici în bazinul Brezoaia, pe versantul drept al Oituzului, în amonte de pârâul Halos;
- ape minerale carbogazoase cu emanații de sulf în zona satului Oituz.

Alimentarea straturilor acvifere freactice din zona se realizează din precipitații, din pânza de apă a văii Oituzului sau din infiltrațiile ascensionale superioare din straturile acvifere de adâncime sub presiune.

S-a realizat un: **STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE PENTRU TEATRUL MUNICIPAL "G. BACOVIA" - BACĂU**



Beneficiar: Primăria Municipiului Bacău
Contract nr. 175103/03.11.2021

INTRODUCERE

Obiectul studiului

Prezentul studiu are ca obiect evaluarea valorii arhitecturale a Teatrului Municipal "G. Bacovia" din Bacău, studiu ce va sta la baza elaborării, și ulterior, implementării, proiectului de reabilitare și modernizare a imobilului.



Fig. 01 – Plan de situație. Cu verde este marcat corpul fostului hotel Athenee Palace, iar cu roșu corpul Teatrului

Premise, metoda si scopul studiului

Conform planului de organizare și implementare, ca urmare a intenției Beneficiarului (Primăria municipiului Bacău), sediul Teatrului municipal "G. Bacovia" urmează a beneficia de investiții în reabilitarea fațadelor și interioarelor, respectiv consolidări și modernizarea infrastructurii utilitare. În consecință, studiul își propune stabilirea valorii/resursei culturale și istorice a imobilului ce găzduiește Teatrul municipal "G. Bacovia", evaluând astfel impactul cultural și social pe care lucrările prevăzute prin proiectul amintit îl vor avea asupra clădirii în sine dar și asupra utilizatorilor și al comunității locale. Evaluarea imobilului se va face parcurgând și analizând istoricul amplasamentului, evoluția acestuia în contextul urbanistic al orașului Bacău, precum și în baza criteriilor de specialitate prevăzute prin legislația în vigoare. Nu în ultimul rând, studiul își propune evaluarea calităților arhitecturale, constructive și estetice ale clădirii, urmărindu-se astfel obținerea unei imagini exhaustive a importanței și relevanței pe care aceasta o are în consolidarea și potențarea identității culturale locale.

Evaluarea resursei culturale se fundamentează pe:

- Informațiile cuprinse în literatura primară – documentele de arhivă – capitol ce analizează inclusiv literatura de specialitate privind tehnicile de construcție precum și evoluția fondului construit. Această documentare se face atât pe baza surselor iconografice de epocă, cât și pe baza observațiilor realizate *in situ*;
- Informații cuprinse în literatura de specialitate secundară – materiale aparținând literaturii de specialitate (istoria arhitecturii, istoria evoluției urbanistice a zonei etc.);
- Analiza situației existente *in situ*, situație abordată prin cercetarea din teren și documentarea fotografică detaliată.

Totodată, pentru formularea unor concluzii argumentate privind restricțiile și permisivitățile care privesc valorile culturale ale imobilului studiat s-a întocmit o documentație tehnică specifică, constând în relevee ale planurilor și fațadelor, secțiuni caracteristice precum și planuri de intervenție prin evidențierea elementelor constructive ce se doresc a fi modificate/înlăturate, respectiv adăugate.

Regimul juridic de protecție

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 Athenee 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.

INVESTIGAȚII, CERCETĂRI ISTORICE ȘI ARHITECTURALE

Amplasare

Conform PUG Bacău imobilul este situat în perimetrul Centrului Istorice al orașului Bacău.

Categorie

Imobilul studiat este clasat și înscris în Lista Monumentelor Istorice din județul Bacău, iar prin amplasament, istoric, calitățile arhitecturale și mai ales prin starea actuală de conservare, argumentele în baza cărora necesitatea intervențiilor de reabilitare și restaurare își găsesc justă motivare. Codul sub care este înregistrat imobilul în Lista Monumentelor Istorice este BC-II-m-B-00772.

Istoric

<< Istoria lui a început în neolitic, de când datează primele urme de locuire umană, și se întinde până în prezent. Bacăul își are strămoșii până în comuna primitivă, mai precis în paleoliticul superior, cam 5.000 de ani în urmă. În perimetrul Pieții Revoluției s-a descoperit un racloir de silex negru-vinețiu de formă trapezoidală. Obiect folosit la vânătoare în împrejurimile care atunci erau acoperite de păduri. O altă prezență umană în valea localității, s-a descoperit cu ocazia săpăturilor pentru Pasajul Mărgineni. La opt metri adâncime, muncitorii găsesc urmele unei așezări din epoca mijlocie a bronzului – Cultura Monteoru. O alta așezare, de data aceasta, fiind identificată ca aparținând epocii bronzului târziu. După cucerirea Daciei de către romani, zona a rămas în afara granițelor Imperiului Roman, ca fiind locuită de Carpi. O altă așezare din secolele IV-V d.Hr., compusă din șapte locuințe a fost cercetată în zona Curții Domnești. Putem considera că aici era o comunitate satească autohtonă, continuatoare a comunității daco-romane.

La 6 octombrie 1408 Alexandru cel Bun, domnitorul Moldovei, acorda, printr-o carte domnească, unele privilegii, constând în scutiri sau reduceri de taxe vamale („le-am ușurat”), negustorilor lioveni, care cumpărau, vindeau sau tranzitau mărfuri prin Moldova, stabilind sumele de bani care trebuiau plătite de aceștia la trecerea prin vămile țării de la Suceava (vama principală), Iași, Tighina, Cetatea Albă, Bacău, Baia, Moldovița, Troțuș, Cernăuți, Siret, Dorohoi, Hotin, Roman, Neamț și Bârlad.

Acest document atestă pentru prima oară existența localităților Bacău, Cernăuți, Iași și Troțuș, orașe medievale, care, așa cum demonstrează, fără putință de tăgadă, descoperirile în urma cercetărilor arheologice, existau cu mult timp înainte. De asemenea, sunt menționate localități din Țara Românească (Brăila) și Transilvania (Brașov și Bistrița).

Actul a fost scris pe pergament în limba slavonă, cu scrierea semiuncială, cu litere mici, fără spații între cuvinte. A fost întărit cu pecetea mare domnească (diametrul de 11 cm) din ceară neagră, care avea în câmpul similar simbolul heraldic al Moldovei (capul de bour cu stea între coarne) și legenda „+ Pecete Io Alexandru voievod, domn Țării Moldovei”. Redăm câteva fragmente: „Cu mila lui Dumnezeu, Noi Alexandru Voievod, Domn Țării Moldovei, facem cunoscut și cu această carte a noastră, tuturor, care vor căuta la dânsa sau o vor auzi, că am încheiat cu sfetnicii și orășenii din târgul Liovului și cu tot poporul lor și am făcut așezământ despre vămi: ”iar cine va duce postav la Brașov, la vama principală, în Suceava, de grivnă trei groși, iar în Bacău de grivnă un gros și jumătate, iar în Troțuș de grivnă un gros și jumătate (...) Și spre întăritura tuturor acestora, am poruncit credinciosului nostru, Brateiu logofătul, să scrie și să atârne pecetea noastră cea mare către această carte a noastră.”

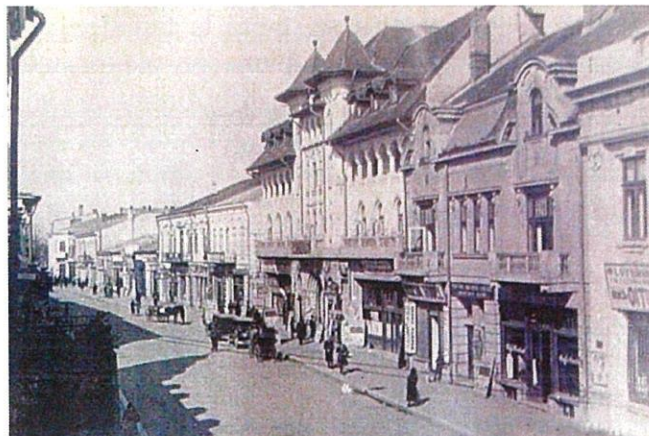


Fig. 02 – Imagine a Teatrului (Hotel Athenee Palace) din perioada interbelică

În alte cercetări mai recente, Bacăul a mai îmbătrânit. Cercetătorul Ștefan S. Gorovei demonstrează că Bacăul are actul de naștere între anii 1391-1432, pe timpul domniei lui Petru I Mușat. La 15 aprilie 1400, aflăm ca în Bacău se află o parte a Cavalerilor Ioaniți, numiți mai târziu Cavalerii de Malta.

Între 1472-1491 Ștefan cel Mare a construit la Bacău o Curte domnească spre a-i servi drept reședință fiului său Alexandrel. În incinta acesteia a fost ridicată biserica Precista, sfințită la 1 ianuarie 1491. Curtea a fost extinsă ulterior de Bogdan III, alt fiu al lui Ștefan cel Mare. Bacău a fost ales ca loc pentru edificiul domnesc ținând cont și de faptul că aici se intersectau principalele drumuri comerciale din centrul și vestul Moldovei: drumul moldovenesc ce venea dinspre nord pe Valea Siretului și mergea spre Galați, cu ramificații spre Țara Românească; drumurile sării și păcurii care veneau de la Ocna pe Valea Tăzlăului și de la Moinești pe Valea Troțușului; drumul Oituzului, care ducea în Transilvania. Fiind un important punct vamal, suficient de riguros pentru a se naște expresia „Ți-ai găsit Bacăul!”

Dacă la 1821 Bacăul număra puțin peste 1000 de locuitori, ulterior s-a înregistrat o creștere demografică constantă, astfel că, în perioada interbelică, Bacăul se dezvoltă din punct de vedere urbanistic, fiind după București, al doilea oraș asfaltat din vechiul Regat.

Printr-o coincidență, datorită creșterii demografice dar și economice, Bacăul este declarat municipiu la 7 decembrie 1929, odată cu finalizarea lucrărilor de edificare a Teatrului.>> *(text preluat din <http://www.destepetarea.ro/scurta-istorie-de-611-ani-a-bacaului/>, autor Gheorghe Băltățeanu)*

Istoric și descrierea imobilului

Construcția a aparținut societății „Ocrotirea tinerelor fete”, purtând numele de Palatul Mărăști, ce cuprindea o sală de teatru și cinematograf, împreună cu hotelul de prim rang. Acest nume i-a fost conferit în memoria luptelor victorioase ale Armatei Române din Primul Război Mondial de la Mărăști, de pe teritoriul Județului Vrancea.

Construcția Teatrului începe în anul 1927 și se încheie doi ani mai târziu, în anul 1929. Planurile acestuia îi aparțin arhitectului Dimitrie Ionescu-Berechet, cunoscut atât pentru numărul impresionant de biserici proiectate în calitate de arhitect al Patriarhiei Române (peste 100), cât mai ales pentru abnegația cu care acesta valorifică în creațiile sale stilul național românesc de arhitectură. Născut în anul 1896 la Câmpulung-Muscel, acesta are o activitate profesională impresionantă, semnând peste 400 de proiecte cu funcțiuni dintre cele mai diverse. Pentru activitatea sa profesională, acesta este decorat încă din timpul vieții cu Ordinele „Meritul Cultural”, „Coroana României” precum și cu cel al „Sf. Mormânt Ortodox”, acesta din urmă fiindu-i decernat de către patriarhul Damian al Ierusalimului în 1930. Nu în ultimul rând, la vârsta de 32 de ani, în anul 1928, acesta câștigă premiul Salonului oficial de arhitectură.

Ansamblul Teatrului „G. Bacovia” are o planimetrie în forma literei T, cu latura estică adăpostind instituția Teatrului, în timp ce, latura vestică, perpendiculară pe cea dintâi, și orientată către strada N. Bălcescu, adăpostește funcțiunea abandonată a fostului hotel Athenee.

Clădirea are un regim de înălțime S+P+3, având cote diferite de călcare aferente celor două corpuri principale. Astfel, etajului întâi al teatrului îi corespunde parterul fostului hotel. Fostul hotel Mărăști, ulterior Athenee Palace iar după naționalizare Hotel Central, număra până la data abandonului un număr de 40 de camere, distribuite pe cele trei nivele superioare.

Prima observație importantă asupra clădirii se referă la faptul că, mai întâi în anul 1939, iar apoi, începând cu anul 1941 și apoi 1942, s-au făcut demersuri pentru intervenții de consolidare, Palatului Atheneului. În special după 1941, demersurile Primăriei Bacău de extindere și consolidare a clădirii au venit ca urmare a cutrămurului din 1940. Cu toate acestea, deși au început unele lucrări de consolidare, procesul anevoios de implementare al acestora a dus ca, după naționalizarea din anii 1950, clădirea să beneficieze de materializarea unui amplu proces de extindere. Acesta a constat în atașarea spre corpul posterior, de o parte și de alta a acestuia, a câte unui corp de clădire. Astfel, cel nordic găzduiește spații de birouri, săli de repetiție și alte funcțiuni adiacente, în timp ce, corpul sudic adăpostește atelierele de producție a decorurilor. Concomitent cu cele două corpuri adiacente, la interior s-a propus modificarea dimensiunilor sălii, aceasta câștigând un surplus de cca 25% de spațiu. Astfel, în urma acestor modificări, imaginea ansamblului Palatului Atheneu și a Teatrului, ajunge în forma pe care o cunoaștem astăzi.

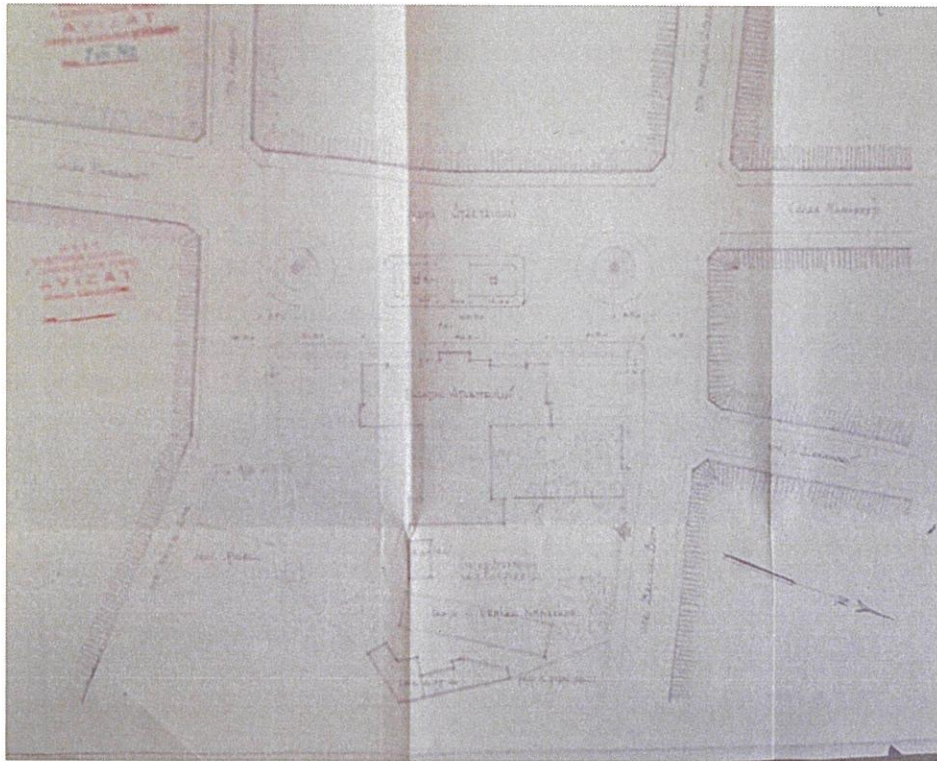


Fig. 03 - Plan de situație al fostului hotel Mărăști, fost Athenee Palace - 1942

Din perspectiva limbajului arhitectural, în conformitate cu evoluția constructivă a clădirii, putem nota două abordări diferite. Dacă fațada hotelului beneficiază de o atenție sporită, adoptând stilul neoromânesc atât de îndrăgit de arhitectul Dimitrie Ionescu-Berechet, nu același lucru se poate afirma despre corpul dinspre strada Iernii, respectiv instituția Teatrului "G. Bacovia".

Aici, atât fațada cât și spațiile interioare, exceptând holul principal (cu acces dinspre N. Bălcescu) și sala mare a Teatrului, beneficiază de un tratament estetic-arhitectural simplu și modest. Finisajele interioare și cele ale fațadei/fațadelor sunt simple, fără elemente decorative remarcabile, accentul căzând asupra funcționalității și utilității spațiilor.

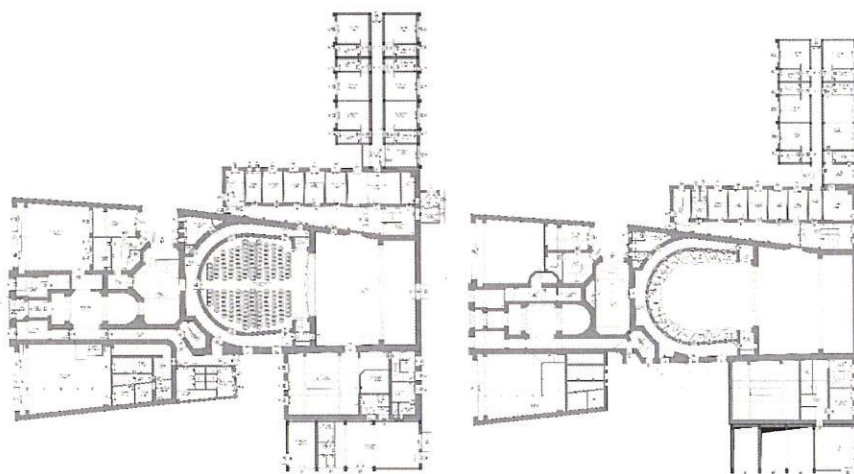
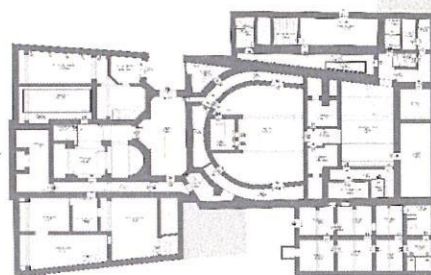


Fig. 04, 05, 06 – Plan subsol, parter, etaj 1 (etaj 1 – teatru, parter – hotel)

Alături de spațialitatea sălii principale, corpul hotelului este cel mai spectaculos. Atât fațada acestuia cât și spațiul holului central, dezvoltat pe trei nivele, impresionează prin abundența detaliilor și originalitatea concepției. Fațada stă sub semnul influenței elementelor de stil neoromânesc.



Fig. 07 – Fațada fostului hotel Athenee Palace, imagine contemporană

Parterul înalt este dominat de placajul din piatră masivă și golurile generoase ale spațiilor comerciale. Registrul parterului este bine delimitat de cel al primului etaj prin balustrada masivă a balconului ce parcurge traveile laterale ale fațadei, de o parte și de alta a celor două turnuri ce constituie accentul central al compoziției. Abilitatea și măiestria arhitectului se etalează complet în realizarea acestei fațade. Beneficiind de contextul unei parcele aleatorii ca formă, arhitectul reușește să propună spre strada Bălcescu o compoziție simetrică, ce nu trădează deloc particularitățile geometrice ale parcelei. Astfel, încadrată între cele două pachete a câte trei travei laterale (1-2-3, 7-8-9), zona mediană a compoziției este alcătuită la rândul ei dintr-un număr de trei travei (4-5-6) ce înglobează atât turnurile cu rol decorativ cât și zona mediană a axului central de compoziție. Organizarea registrelor orizontale urmărește câteva linii directoare extrem de puternice în conceptul general al fațadei. Dacă parterul transmite o senzație de masivitate, etajul întâi propune o eleganță sobră indusă de ferestrele terminate în ogive cu ancadramente profilate de inspirație renașcentistă. Spre deosebire de acesta, etajul al doilea face trimitere explicită spre arhitectura de inspirație popular-tradițională românească. Cele două logii care parcurg de o parte și de alta a traveilor centrale, întreaga fațadă, sprijină pe stâlpișori terminați cu capiteluri în cel mai autentic stil neoromânesc. Influența arhitecturii tradiționale românești este maximă la acest nivel. Același lucru se poate afirma și în cazul lucarnelor și al ferestrelor din planul mansardei. Aici, întrebuințarea lemnului ca material de închidere și decorare al ancadramentelor ferestrelor, sprijină și mai mult ideea de lejeritate treptată indusă de arhitect dinspre parterul clădirii spre partea ei superioară.

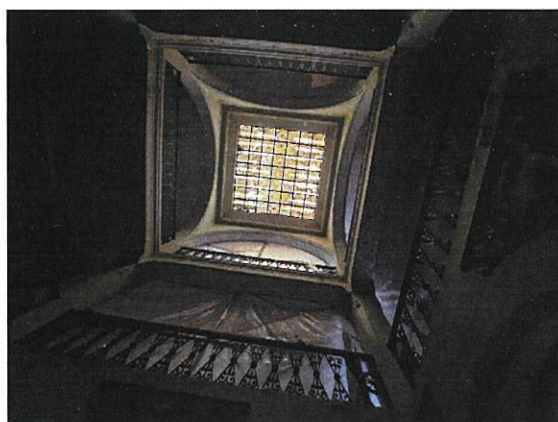




Fig. 08-11 – Golul central al hotelului impresionează prin soluția spațială și detaliile compoziționale și decorative

Fig. 12 – Detaliu de capitel compozit la stâlpii golului central

Fig. 13 – Detaliu al coloanelor cu caneluri torsadate de la nivelul logiei laterale a etajului al doilea.

O atenție sporită în compoziția întregii fațade o merită, desigur, zona centrală. Bineînțeles, descrierea ei ruptă din contextul întregii compoziții a fațadei principale, nu ar face decât să o priveze pe aceasta de importanța și măiestria de care are parte. Însă, pentru facilitarea descrierii de ansamblu, am optat pentru acest mod de prezentare. În consecință, este de subliniat rolul primordial pe care cele trei travei centrale îl joacă în ansamblu. Începând chiar cu geometria diferită a golurilor de ferestre și a portalului de acces în holul teatrului, și terminând cu coifurile cu bază octogonală și brâiele decorative cu motive semicirculare ale cornișei celor două turnuri, întregul tablou al traveilor centrale sunt mărturie a stilului național în arhitectură. Dacă traveile laterale stau sub semnul orizontalității, în acest caz, verticalitatea este cea care impune direcția predilectă de compoziției. Ancadramentele ferestrelor din traveea centrală (5), nervurile ce despart și fragmentează ferestrele trifore ale primului și celui de-al doilea etaj, muchiile rezultate din jocul elegant al planurilor din fețele celor două turnuri, și nu în ultimul rând alura alungită a ferestrelor din acest perimetru, toate se conjugă într-un tablou ce accentuează atât verticalitatea acestui segment, dar, prin contrast, și orizontalitatea celor șase travei laterale. Rezultă astfel o compoziție echilibrată dar eclectică, foarte riguros organizată în registre orizontale și verticale, armonios proporționată și mai ales, puternic înscrisă în curentul neoromânesc, dar subtil îmbogățită cu elemente stilistice din arhitectura renascentistă și gotică.

Nu în ultimul rând, logia cu trei goluri din dreptul etajului al treilea, ce trimite stilistic explicit spre pridvorul caselor tradiționale românești, dar care, la fel de bine, volumetric și compozițional, ne duce cu gândul spre logiile celebrelor palate venețiene sau florentine, este o dovadă a măiestriei de care arhitectul a dat dovadă în elaborarea tabloului general al fațadei principale a fostului Hotel Athenee Palace.

Regalul arhitectural continuă și la interior. Întreaga organizare funcțională este concentrată în jurul golului vertical central, ilustru exemplu de gândire spațială și scenografică. Planimetria pătrată a holului principal este continuată pe înălțime, până la nivelul ultimului etaj. Întreg perimetrul este bordat de balustradele a căror delicatețe este accentuată de prezența celor patru stâlpi masivi pe care descarcă încărcările planșeelor. La ultimul nivel, imediat sub planul plafonului casetat închis cu vitralii, patru arce în plin cintru par a prelua și descărca eforturile provenite din planșeul peste ultimul nivel. Este însă

doar un artificiu estetic. Structura metalică a stâlpilor se închide la partea superioară cu grinzi metalice, însă în jurul acestora, pentru obținerea unui efect compozițional spectaculos, arhitectul optează pentru închiderea butaforică cu patru arce semicirculare. Efectul este cu adevărat spectaculos, accentuat fiind de prezența luminii colorate ce pătrunde prin tavanul cu vitralii.

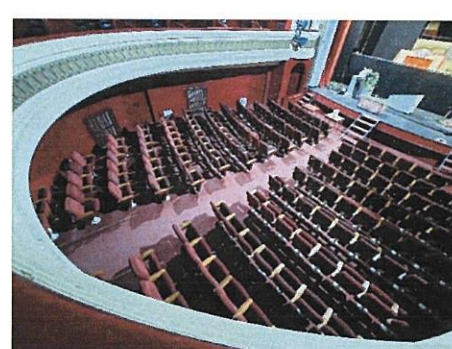
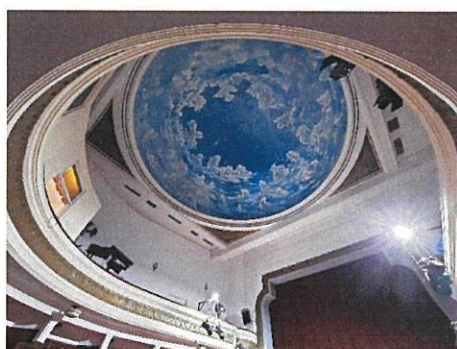
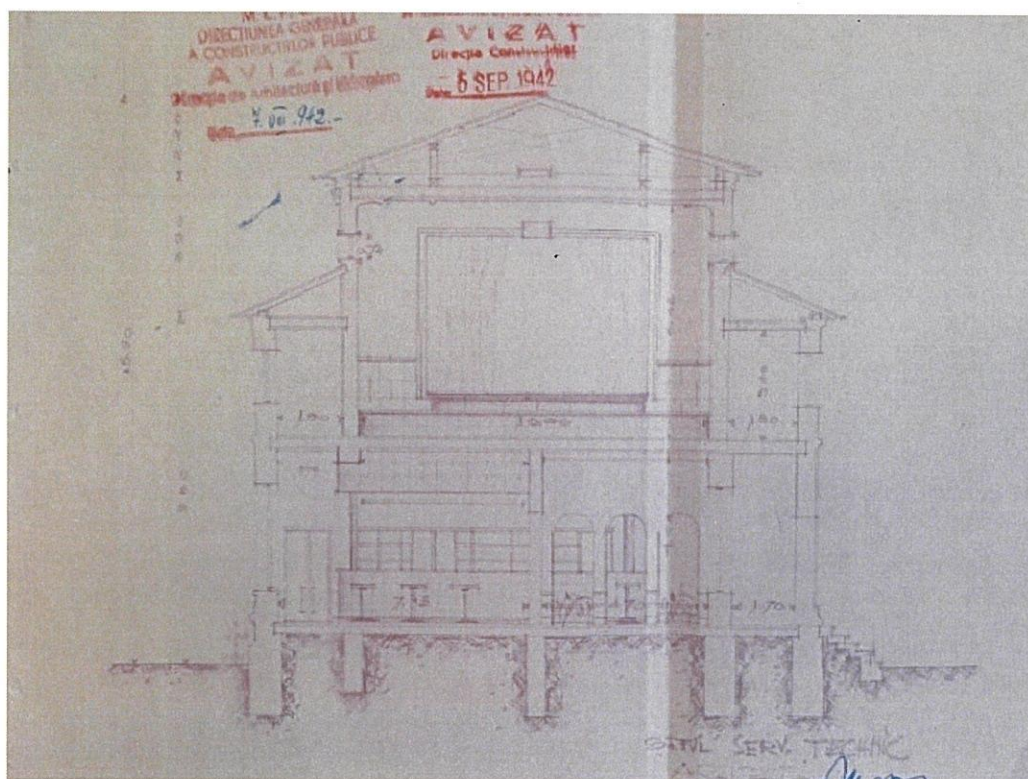


Fig. 14 – Secțiune propusă la intervențiile din 1942

Fig. 15 – Fațada teatrului spre strada Iernii. În stânga și în dreapta, de o parte și de alta a corpului central, se observă extinderile realizate după naționalizare.

Fig. 16-18 – Imagini din sala de spectacol

Dacă ne referim la fațadele, și parțial, interiorul celui de-al doilea corp, cel al teatrului, acesta beneficiază de un tratament decorativ mult mai modest. Fațada spre strada Iernii, spațiile de lucru sau

cele administrative de la interiorul acestuia, sunt prin excelență spații funcționale. Finisajele sunt obișnuite, cu pardoseli din ciment sclivisit mozaicat, tencuieli și zugrăveli simple, fără elemente decorative și fără detalii de execuție remarcabile. În acest context, se remarcă doar eleganța sălii de spectacole, realizată după toate standardele și canoanele epocii. Fără a fi opulentă prin decorativism, aceasta asigură intimitatea dar și eleganța necesare manifestărilor culturale.

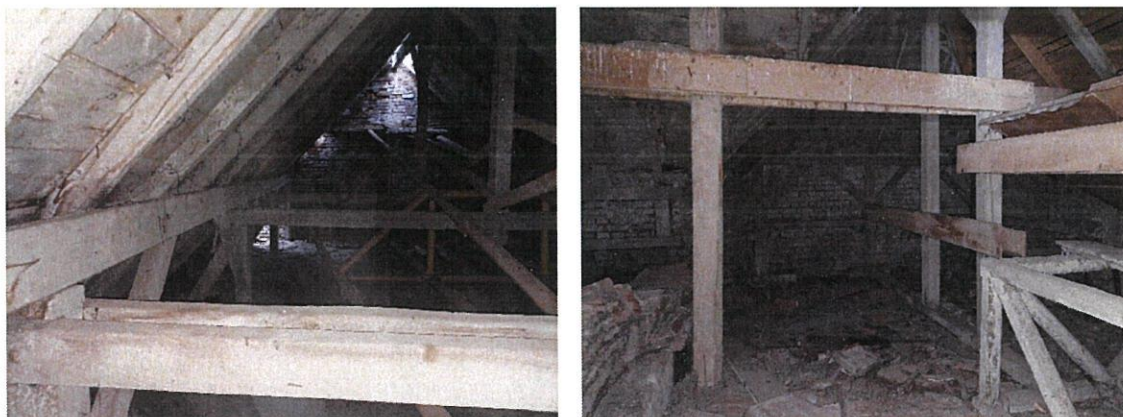


Fig. 19, 20 – Imagini din șarpanta hotelului.

Din punct de vedere funcțional, planimetriile nivelurilor teatrului sunt un minunat exemplu de optimizare și eficiență a programului de arhitectură. Analiza planimetrică pune în evidență atât spațiile administrative cât și zonele dedicate actorilor, respectiv cele dedicate atelierelor necesare punerii în operă a spectacolelor. Alături de acestea, sala de spectacole și spațiile de acces adiacente acestora sunt bine integrate în inima compoziției planimetrice a clădirii.

Situația actuală

În prezent, ca o reflexie a situației juridice actuale, și starea de conservare a imobilului este diferită. Spre deosebire de spațiile dedicate teatrului, insuficiente de altfel pentru optima funcționare a acestuia, care sunt întreținute și funcționale, în spațiile dedicate fostului hotel, abandonul și părăsirea clădirii au dus la apariția fenomenului de degradare a clădirii. Concomitent, neîntreținerea acestora a dus la degradări ce la rândul lor, provoacă pagube structurale sau care afectează componentele artistice interioare sau exterioare. Liber până la un moment dat, accesul în incinta fostului hotel a favorizat manifestarea unor acte de vandalism, fapte ce au provocat distrugeri și degradări ale spațiilor interioare. Fostele camere ale hotelului sunt degradate, vandalizate, finisajele acestora, chiar dacă provin din amenajări din perioada anilor 1990, au fost distruse și vandalizate, în timp ce, în zona golului central, suprafețele parietale au fost degradate prin loviri și scrijeliri. Rugina este un alt efect al abandonului. Infiltrațiile de apă pluvială provenite prin acoperișul neîntreținut au generat de asemenea reacții și efecte în lanț la interiorul clădirii. Umiditatea excesivă de la interior este o caracteristică constantă a spațiului fostului hotel. Praful, molozul, obiectele sanitare și infrastructura edilitară degradată și vandalizată, de asemenea.

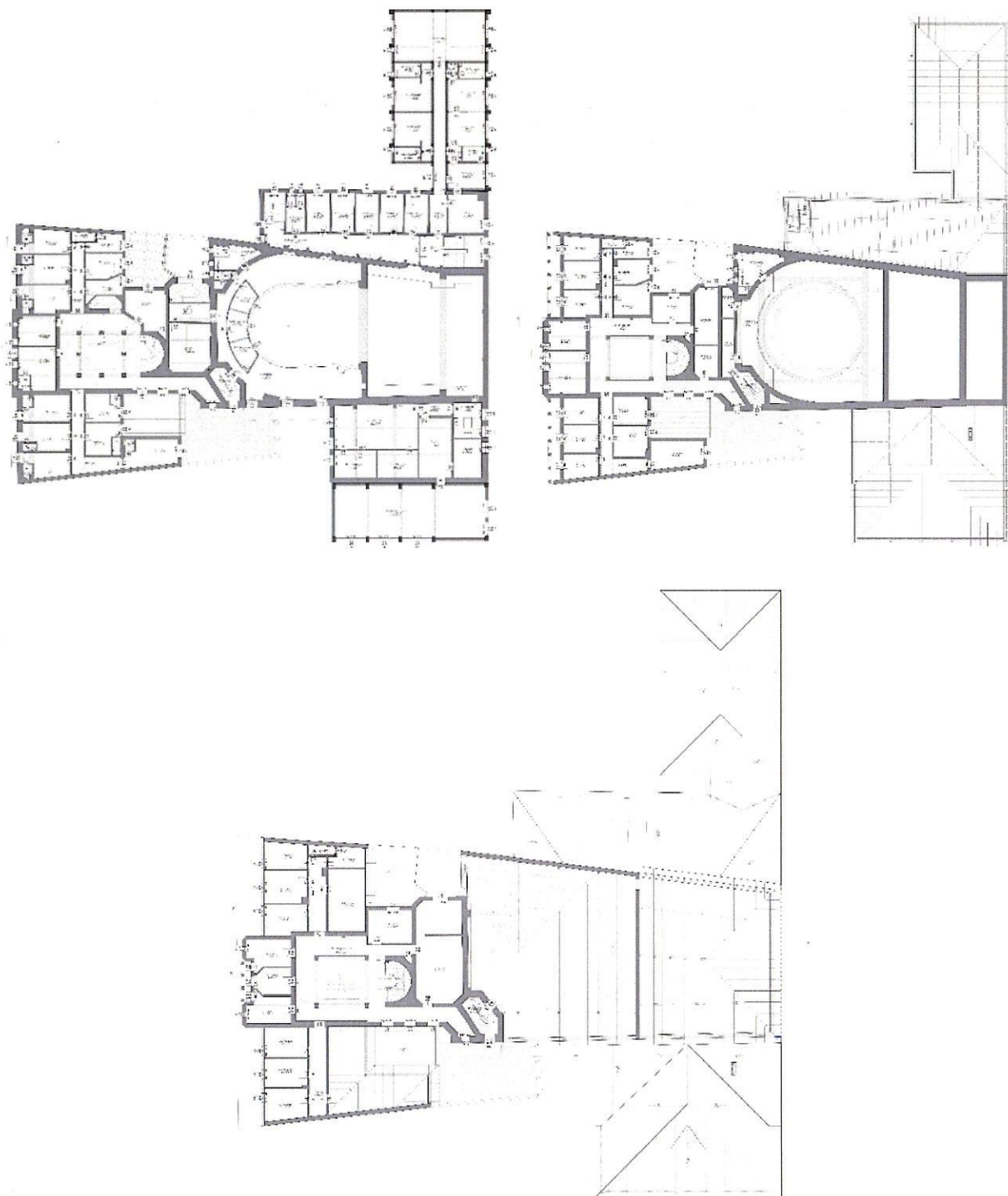


Fig. 21-23 – Planurile etajelor 1, 2, 3 și 3 hotel

Nici din punct de vedere structural situația nu este una mai fericită. Îndeosebi la nivelul șarpantei și al învelitorii, neîntreținerea acestora a favorizat degradarea lor. Topirea zăpezilor, infiltrațiile de ape pluviale, coroborate cu lipsa reparațiilor curente sau cu decolmatarea jgheaburilor și burlanelor au adus șarpanta într-un stadiu semnificativ de degradare. În mod special capete de căpriori sunt vizibile a fi mușcate, punând în pericol de colaps segmente întregi ale șarpantei.

Așa cum aminteam deja, situația în spațiile dedicate teatrului este cu totul diferită. Aici, în ciuda faptului că, în special infrastructura edilitară este depășită moral și uzată fizic (sistemul de alimentare cu energie termică, electrică, apă potabilă și menajeră) sau chiar lipsă (ventilare, aport de aer proaspăt, evacuarea aerului viciat), întrebuințarea zilnică a imobilului a favorizat și întreținerea permanentă a acestuia. Astfel, deși dotarea edilitară este modestă, lipsind cu desăvârșire un sistem de optimizare a consumurilor de apă, energie termică și electrică, utilitatea și eficiența spațiilor compensează într-o

anumită măsură aceste lipsuri. În fine, la același capitol al lipsurilor, poate fi amintită uzura morală și fizică a elementelor de finisaj. Pornind de la catifeaua suprafețelor parietale și ale scaunelor din sala de spectacol și până la pardoselile și zugrăvelile spațiilor interioare, toate acestea își arată vârsta și reclamă nevoia de înnoire și modernizare.

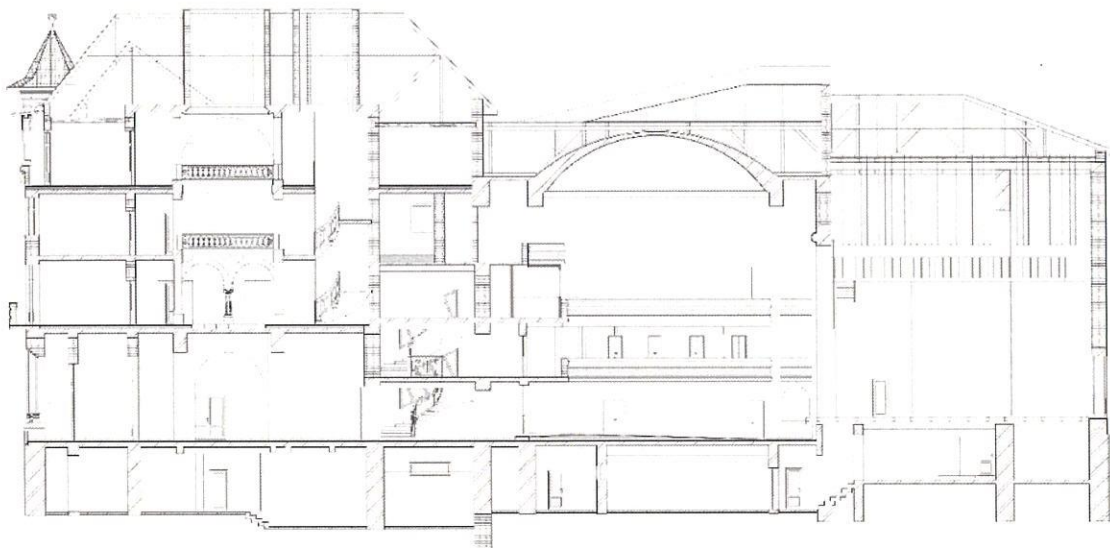


Fig. 24 – Secțiune

RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI - RECOMANDĂRI

Imobilul studiat se află în plin ansamblu istoric al orașului Bacău, iar calitățile sale arhitecturale impun categoric abordări specifice domeniului protejării, conservării și valorificării patrimoniului arhitectural. Mai mult, atât starea de abandon a hotelului cât și uzura fizică și morală a teatrului, impun demararea unui proces de restaurare și reabilitare a clădirii.

În primul rând, prin prisma calităților arhitectural-estetice ale volumului, dar și datorită concepției spațial-structurale a acestuia, eventualele documentații tehnice privind intervenții asupra clădirii, vor viza, în primul rând conservarea și restaurarea atât a elementelor decorativ arhitecturale ale exteriorului, cât și conservarea și restaurarea spațiilor interioare și ale detaliilor decorative interioare ale imobilului. Date fiind intervențiile care au avut loc de-a lungul timpului asupra clădirii (cu preponderență în anii '80 - '90), se impune elaborarea unor soluții care să urmărească nu doar îndepărtarea acestora, dar și implementarea unor soluții moderne, puțin invazive, discrete din punct de vedere vizual și eficiente din punct de vedere al sustenabilității consumurilor de energie și apă.

Se va urmări conservarea și restaurarea elementelor de tâmplărie interioară, uși simple sau în două canate, păstrarea/revenirea la cromatica originală a acestora, precum și refacerea pardoselilor originale, sau, dacă acest lucru nu este posibil, propunerea unora noi, de factură contemporană dar neutre și discrete astfel încât să nu devină agresive și parazitare în raport cu fondul autentic al imobilului.

Se vor adopta soluții pentru restaurarea și readucerea la imaginea originală a holului central al hotelului, dar și compartimentări sau reconfigurări ale camerelor acestuia. Date fiind intervențiile realizate de-a lungul timpului, este necesară elaborarea unei soluții funcționale care să favorizeze funcționalitatea specifică a zilelor noastre, fără însă a compromite ideea originală a compartimentărilor istorice originale. Desigur, nevoile și standardele actuale, coroborate cu relevanța scăzută a spațiilor interioare, altele decât golul holului central, impun și permit gândirea unei soluții spațial funcționale adecvate.

În mod similar, în spațiile dedicate teatrului, cu excepția sălii de spectacole, acolo unde autenticitatea și originalitatea spațiului nu pot fi afectate, sunt permise intervenții de compartimentare/reconfigurări, dacă acestea sunt justificate și utile în modul de funcționare a programului de arhitectură. Revenind, în ceea ce privește sala de spectacol, intervențiile realizate în perioada anilor 1990, menite a amenaja cele două cabine tehnice dedicate sunetului și luminii, este recomandat a fi regândite și optimizate în raport cu spațialitatea interioară a sălii.

Din perspectiva intervențiilor asupra suprafețelor murale exterioare, îndeosebi la fațada fostului hotel, se va urmări conservarea și restaurarea elementelor decorative ale acestuia, folosind tehnici, tehnologii

și materiale compatibile cu statutul de monument. Este complet interzisă folosirea mortarelor pe bază de ciment sau a altor tehnologii și materiale agresive și ireversibile în tratamentul aplicat suprafețelor parietale sau structurii clădirii. În cazul unor înlocuiri de elemente constructive, decorative sau al tâmplăriilor, se vor confecționa replici identice ale modelelor istorice regăsite *in situ*. Se vor folosi materiale identice cu cele lipsă sau cu cele pe care acestea le vor înlocui. Se vor folosi materiale adecvate diferitelor tipuri de spații și funcțiuni, acestea urmând a fi indicate prin proiectul tehnic ce va sta la baza reabilitării clădirii.

În fine, în ceea ce privește structura clădirii, în mod special la nivelul șarpantei fostului hotel, intervențiile se vor realiza respectându-se principiile de lucru ale șarpantei istorice, folosindu-se material constructiv identic, evidențiindu-se locurile și zonele de intervenție, iar acestea urmând a se realiza într-o manieră minimală, dictată de strictul necesar.

ANALIZA SINTETICĂ A CRITERIILOR DE EVALUARE A MONUMENTULUI

Deși o astfel de analiză se realizează odată cu demararea procedurilor de inventariere și eventual clasare a unui bun patrimonial, situația constructivă complexă a Teatrului Municipal "G. Bacovia" induce oportunitatea unei astfel de evaluări. Astfel, în baza Normelor Metodologice de analiză criterială, am propus evaluarea ansamblului Teatrului "G. Bacovia", apreciind întregul ansamblu constructiv. Datorită modificărilor succesive pe care imobilul le-a suferit, precum și datorită stadiilor diferite de degradare pe care acesta le prezintă la data întocmirii prezentei documentații, o astfel de analiză poate fi utilă în aprecierea sintetică a valorii patrimoniale pe care clădirea o deține.

Conform art. 7 Criterii de evaluare globală	a) criteriul vechimii - mică ; b) criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică - mare ; c) criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate) – medie d) criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică – medie
Conform art 8 Criteriul vechimii	imobil ridicat între anii 1920-1960 - mică ;
Conform art 9 Criteriul referitor la valoarea arhitecturală, artistică și urbanistică	aa) coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică - medie ; b) reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil - mare ; c) semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică - mare ; d) plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor- mică ; e) componente artistice valoroase – medie/mare
Conform art 10 Criteriul referitor la frecvență (raritate și unicitate)	a) unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului – medie b) dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor – mare c) raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică – mare e) tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă – medie f) frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit – medie
Conform art 11 Criteriul referitor la valoarea memorial-simbolică	a) imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități – medie/mare b) construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice – mică c) prezența în memoria comunității, la nivel european,

național sau local – **medie**

g) dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale -
medie

CONCLUZII

În baza analizelor criteriale, a studiului istoricului și evoluției istorico-urbanistice a zonei, precum și în baza analizei pe obiect întocmite, rezultă câteva concluzii referitoare la imobilul studiat.

În primul rând se constată nu doar oportunitatea dar și necesitatea elaborării unei documentații de restaurare și reabilitare a imobilului studiat.

Clădirea are o semnificație majoră în viața comunității băcăuane, fapt pentru care, actuala stare de abandon a fostului hotel Athenee Palace, produce disconfort vizual dar și moral întregii comunități. Altădată o clădire simbol a orașului, astăzi aceasta zace abandonată și pradă degradărilor continue și tot mai accentuate.

Pe de altă parte, teatrul necesită și el intervenții de modernizare, respectând desigur, apartenența acestuia la întregul corp de clădire ce este clasat și înscris în Lista Monumentelor Istorice. Oportunitatea, dar mai ales necesitatea implementării unor soluții moderne de optimizare a consumurilor, folosirea unor materiale de construcție și a unor materiale pentru finisaje moderne, actuale, folosite în mod rațional și echilibrat, pot contribui semnificativ la creșterea confortului utilizatorilor, fără a afecta caracterul istoric al clădirii. În același spirit, oportunitatea modernizării mecanismelor de scenotehnică, iluminatul și sonorizarea din incinta sălii de spectacole sunt alte aspecte ale problemei de ansamblu. În fine, unul dintre obiectivele majore ale intervențiilor ce ar trebui puse în practică privesc îndepărtarea intervențiilor realizate necontrolat. Pardoseli, finisaje, corpuri de iluminat, toate cu caracter parazitar, contribuie punctual, dar răspândit, la crearea unei imagini neunitare și alterate a clădirii.

Clădirea Teatrului "G. Bacovia" și a fostului hotel Athenee Palace este o clădire emblematică pentru comunitatea locală. Reabilitarea ei, valorificarea și readucerea ei în viața comunității reprezintă o necesitate evidentă ce ar contribui în mod cert la consolidarea identității culturale locale.

e) 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.

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

Nu este cazul.

g) 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.

3.2. Regimul juridic:

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

Hotel Central:

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

Teatrul Bacovia:

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.

b) 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

c) includerea 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.

d) informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.

În certificatul de urbanism nu sunt trecute constrângeri, doar obligativitatea obținerii unor avize curente pentru a putea obține autorizația de construire.

3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici:

a) categoria și clasa de importanță;

Construcția proiectată se încadrează la:

- Categoria de importanță - B - (conform HGR nr. 766/1997)
- Clasa de importanță - II - (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2019)

b) cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

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

c) an/ani/perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

Construcția imobilului începe în anul 1927 și se încheie doi ani mai târziu, în anul 1929.

d) Suprafața construită;

existentă:

S.C. Hotel – 33 mp – conform CF

S.C. Teatru – 1684,69 mp – conform CF

S.C. Total - 1717,69 mp

propusă:

Varianta minimală, Varianta 1 – S.C. – 1717,69 mp

Varianta maximală, Varianta 2 – S.C. – 1717,69 mp

e) suprafața construită desfășurată;

existentă:

SCD – 7547,38 mp

propusă:

Varianta minimală, Varianta 1 - SCD – 7886.42 mp

Varianta maximală, Varianta 2 - SCD – 8047.42 mp

f) valoarea de inventar a construcției;

Conform certificatului fiscal atașat, 11.879.444 lei

g) alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.

Se vor implementa dotări specifice funcțiunii de teatru, inclusiv construirea unei turnante rotative.

3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/sau ale auditului energetic, precum și ale studiului arhitecturalo-istoric în cazul imobilelor care beneficiază de regimul de protecție de monument istoric și al imobilelor aflate în zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate. Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări produse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiate, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

Conform expertizei tehnice:

Modificările și transformările funcționale solicitate de beneficiar sunt importante din punct de vedere structural și constau în principal din remodelări interioare de pereți structurali și nestructurali, din închideri de goluri existente și crearea de goluri noi, lățirea și înălțarea unor goluri de uși, construirea unei turnante rotative. Nu în ultimul rând, se propune extinderea imobilului, atât pe verticală cât și pe orizontală.

3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

Comportarea în timp a construcției și descrierea stării ei de degradare:

Structura de rezistență a construcției este alcătuită din pereți portanți realizați din zidărie de cărămidă plină presată simplă nearmată, grosimea pereților structurali variază între 60...75 cm pentru pereții exteriori respectiv 40...60 pentru pereții interiori.

Planșeele curente sunt realizate din beton armat monolit pentru zona hotelului respective boltă din arce din lemn care reazămă pe două grinzi principale și 2 grinzi secundare din beton armat monolit pentru sala de spectacole și planșeu cu grinzi de lemn și grinzi metalice pentru zona de deasupra scenei;

Scările de acces sunt realizate din beton armat monolit;

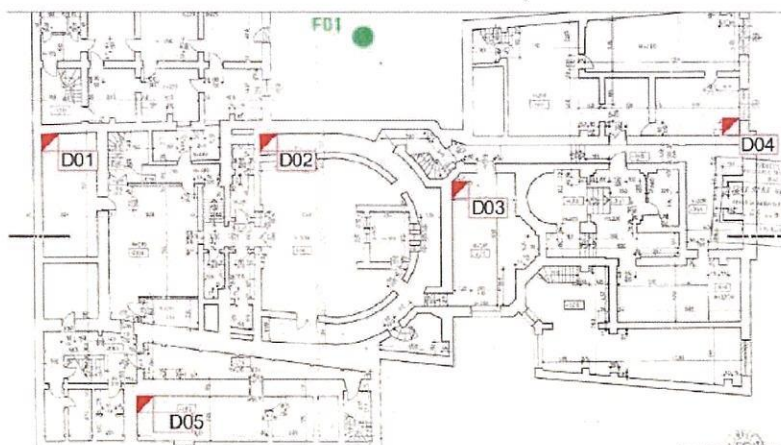
Acoperișul este de tip șarpantă din lemn, structura șarpantei se încadrează la tipologia șarpantelor pe « scaune » fiind alcătuită din popi, pane, căpriori, structura șarpantei este contravântuită pe ambele direcții cu prevederea de perechi de clești și contrafișe din lemn.

Sub pereții construcției s-au prevăzut fundații continue realizate din zidărie de cărămidă/ beton armat cu grosimea cuprinsă între 80 și 45 cm.

Infrastructura și teren de fundare

La nivelul infrastructurii construcției, în vederea determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare precum și a geometriei fundațiilor existente s-a realizat un sondaj și un foraj geotehnic, concluziile sunt prezentate în Studiul Geotehnic

nr.340/02.12.2021 întocmit de S.C. GEOSTUDIS S.R.L. Iași, analize de laborator autorizat ISC S.C. GEOFOR PROIECT S.R.L. Iași :



Sondaj fundație existentă D01

- fundația este realizată din beton fără termoizolație sau hidroizolație și are o adâncime de circa 2.00m față de cota subsolului (-2.00 m)

- terenul de fundare este constituit din argila cenușie cu zone maronii, foarte active PUCM, cu plasticitate mare spre foarte mare, vârtoasă, cu compresibilitate mare; capacitate portanta la SLCP este de 315 KPa;
Sondaj fundație existentă D02

- fundația este realizată din beton și are o adâncime de circa 12 cm fata de cota subsolului (-3.40 m);

- terenul de fundare este constituit din argila cenușie cu zone maronii, foarte active PUCM, cu plasticitate mare spre foarte mare, vârtoasă, cu compresibilitate mare; capacitate portanta la SLCP este de 315 KPa;
Sondaj fundație existentă D03

- fundația este realizată din zidărie de cărămidă, fără termoizolație sau hidroizolație și are adâncimea de circa 80 cm fata de cota subsolului (-4.20 m);

- terenul de fundare este constituit din argila nisipoasă cafenie cenușie cu plasticitate medie spre mare consistentă;

Sondaj fundație existentă D04

- fundația este realizată din beton și are o adâncime de circa 20 cm fata de cota subsolului (-3.45 m);

- terenul de fundare este constituit din argila cenușie cu zone maronii, foarte active PUCM, cu plasticitate mare spre foarte mare, vârtoasă, cu compresibilitate mare; capacitate portanta la SLCP este de 315 KPa;
Sondaj fundație existentă D05

- fundația este realizată din beton și are o adâncime de circa 12 cm fata de cota subsolului (-1.85 m);

- terenul de fundare este constituit din argila prăfoasă cafenie maronie, vârtoasă cu compresibilitate mare;

Materiale utilizate

- Cărămida plină presată format vechi marca C7.5
- beton armat clasa C8/10 – asimilat
- mortar de var marca M2 ... M2,5
- lemn de construcții calitatea II

Comportare construcției la acțiuni seismice.

Intervenții efectuate la structura de rezistență în vederea creșterii gradului de asigurare la acțiuni seismice

La cutremurele de pământ din anii 1940 și 1977 nu s-au înregistrat degradări majore care să pună în pericol rezistența și stabilitatea construcției.

Dintre degradările existente la structura de rezistență în anii 1996/2002 se specifică următoarele:

Degradări la elementele structurale

Hotel

- atât la nivelul etajului I (cota +5.55 m) cât și la etajul II (cota +8.90 m) se întâlnesc fisuri neesențiale în pereții structurali de cărămidă, cu deschiderea de 0.5...1 mm și direcții verticale sau oblice;

- parapetul din zidărie de cărămidă din fațada de la nivelul etajului I (cota +5.55 m) prezintă zone unde tencuiala este căzută iar cărămida este ruptă, situație ce prezintă un real pericol;

Teatru - fisuri multiple orizontale, verticale și oblice în peretele structural din cărămidă din axul 1 cu deschideri cuprinse între 1-2 mm pe toată înălțimea lui;

- fisuri oblice și armatura dezvelită în grinda din beton armat de la cota +12.50 m ax2;

- multiple fisuri oblice și verticale cu deschideri cuprinse între 2...3 mm în spălății din zidărie de cărămidă plină din axul 3 pe toată înălțimea clădirii;

- fisuri oblice și verticale cu deschideri cuprinse între 1.5-2 mm în peretele de cărămidă ax.4 la toate nivelele (+3.00, +5.85m, +8.55 m);

- fisuri multiple orizontale, verticale și oblice pe toată înălțimea peretelui din zidărie de cărămidă plină de la scara secundară, ax. G-H și ax.4; deschiderea fisurilor este cuprinsă între 4-6 mm;

- fisuri verticale în peretele de zidărie de cărămidă plină al scării principale (ax.6 și E-F) cu deschiderea de 1-2 mm, și tot în această zonă la ultimul nivel se întâlnesc pete mari de igrasie (pe planșeu și pe perete) datorate învelitorii deteriorate;

- peretele transversal din zidărie de cărămidă plină de la cota +9.405 m prezintă fisuri orizontale și verticale, el fiind practic decupat față de pereții laterali (stânga – dreapta și planșeu);

Degradări la elementele nestructurale

Hotel

- instalația sanitară din camerele de locuit este defectă, urmare a acestei situații sunt zonele de igrasie apărute atât la nivelul planșeului (tavanului) cât și a pereților din zidărie de cărămidă;

Teatru

- datorita instalației sanitare deteriorate, pereții structurali de zidărie prezintă zone întinse de igrasie, situația se regăsește în pereții axelor 3 și C-E, ax.3 și G-H, ax.4 și B-F, ax.4 și G-H, ax.6 și B-E;
- în subsolul clădirii, ca urmare a instalației sanitare deteriorate se regăsesc zone mari de igrasie atât la nivelul planșeului cât și la nivelul pereților structurali ax3 și BE, ax.3 și G-H, ax.4 și B-E;
- datorita prezenței apei provenite din instalația sanitară deteriorată în subsolul clădirii, atmosfera este umedă și greu mirositoare (disconfort total ținând seama că în trecut în subsol a fost amenajat un studio video).

- lipsa unui trotuar în zona curții de lumina interioară – ax.4-6 și A-F (zona ce a fost transformată practic într-un depozit permanent de gunoi) a condus la infiltrarea apei provenită din precipitații la pereții subsolului; ca urmare, tencuiala de pe pereții exteriori ai subsolului (ax.B și 3-4) este căzută în totalitate iar cărămidă măcinată la suprafață;

Obs. Degradările descrise anterior reies din Expertiza tehnică (actualizare expertiza tehnică nr.189/1996) și Proiectul nr.86/2006 S.C. GENERAL PROIECT S.A. Bacău – „Consolidare, modernizare și amenajare Teatru Bacovia Bacău” respectiv din Expertiza Tehnică nr.189/1996.

Structura de rezistență a construcției a fost consolidată în anii 1997 pe baza Expertizei Tehnice și Proiectului nr.186/1996– „Consolidare, modernizare și amenajare Teatru Bacovia Bacău” Proiectul de consolidare prevede, în principal, următoarele categorii de lucrări:

- s-a prevăzut cămășuirea tuturor pereților structurali interiori și exteriori pe întreaga suprafață a acestora cu mortar M100 sau beton BC20, armat cu plase ductile.

Din evaluarea seismică efectuată în conformitate cu prevederile Normativului de proiectare la acțiuni seismice P100-92 rezulta valoarea indicatorului de asigurare la acțiuni seismice pentru structura neconsolidată:

R_{cap}

min transversal = 0.202

R_{cap}

min longitudinal = 0.705

Ca atare, pentru structura inițială neconsolidată valoarea indicatorului R3 este:

$R3 = R_{cap\ min\ transversal} = 0.202$

Acest indicator conduce la încadrarea construcției în situația în clasa de risc seismic I (CRs I)

Dacă s-ar fi pus în aplicare soluțiile de consolidare prevăzute prin Expertiza Tehnică și proiectul de consolidare elaborat de SC General Proiect SA Bacău, valoarea indicatorilor de asigurare la acțiuni seismice ar fi fost următoarea:

$R_{cap\ trans} = 0.71 > 0.60$

$R_{cap\ long} = 1.38 > 0.60$

Obs. În anul 1996 s-a întocmit de către S.C GENERAL PROIECT S.A. și Expert Tehnic dr. ing. Abram Constantin Expertiza Tehnică pentru teatru și hotel prin proiect nr.186/1996. În anul 1997 s-a refăcut Expertiza consolidându-se numai construcția aferentă teatrului; tot în anul 1997 s-a întocmit proiectul „Amenajare și modernizare Teatrul Bacovia” prin proiect nr.182/1997, în urma proiectului de consolidare și a proiectului de amenajare și modernizare s-au început lucrările de consolidare care s-au întrerupt la data de 30.06.1998. La încetarea lucrărilor de execuție s-au încheiat un proces verbal de control la data de 15.07.1998 la care au participat beneficiarul (teatrul Bacovia Bacău), constructorul (S.C. PENTAS PROD S.A. reprezentată de director general Dorina Stancu și ing. Cireșanu P), dirigintele de șantier (Ing. Enache Valeria) și inspectorul Consiliului Județean Bacău (arh. Novac Viorica) moment la care stadiul fizic al lucrărilor de construcții era următorul: desfacere tencuieli - 77%, montare armături - 44%, execuție consolidări -14%; s-a mărit dimensiunea golului de acces în foyer subsol (ax.3) și a golului din ax.A; s-a demolat rampa din beton armat existentă în cabina actori și s-a recompartimentat conform planșelor de arhitectură și rezistență din proiectul de amenajare și modernizare;

3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.

Nu este cazul.

4. Concluziile expertizei tehnice și, după caz, ale auditului energetic, concluziile studiilor de diagnosticare²⁾:

²⁾ Studiile de diagnosticare pot fi: studii de identificare a alcătuirilor constructive ce utilizează substanțe nocive, studii specifice pentru monumente istorice, pentru monumente de for public, situri arheologice, analiza compatibilității conformării spațiale a clădirii existente cu normele specifice funcțiunii și a măsurii în care aceasta răspunde cerințelor de calitate, studiu peisagistic sau studii, stabilite prin tema de proiectare.

Concluziei expertizei tehnice:

Modificările și transformările propuse prin tema de arhitectură (elaborată de S.C.

NOVARTIS S.R.L. pr.nr. 286 /2021 în vederea efectuării lucrărilor de reabilitare și modernizare pot fi realizate în condițiile tehnice descrise în prezenta expertiza tehnică care face parte din prezenta documentație tehnică.

Soluțiile constructive și măsurile de consolidare prezente la cap.6 (din expertiza tehnică) după cum urmează:

Configurația structurală a construcției

La data întocmirii raportului de expertiza tehnică nu s-a pus la dispoziția expertului tehnic – Cartea tehnică a construcției – toate capitolele pentru Execuția lucrărilor de consolidare realizate anterior, din acest considerent nu se poate evalua măsura în care a fost consolidată construcția fiind necesare documentele de la cartea tehnică a construcției, din acest considerent măsurile de intervenție au caracter preliminar urmând a fi revizuite după analizarea măsurii în care s-a consolidat structura de rezistență, conform informațiilor puse la dispoziție de beneficiar.

În vederea efectuării lucrărilor de modernizare și reabilitare se vor adopta următoarele soluții constructive :

Măsuri de intervenție la nivelul structurii de rezistență existente

- la nivelul pereților structurali existenți, pe întreaga suprafață a acestora se va realiza o cămășuire cu mortar de ciment M100-T cu o grosime de 4.5...5 cm armata cu plasa STPB #6/100 mm; plasele de armatura vor fi suprapuse min. 2.5 ochiuri; se vor dispune conectori (min.5/mp) realizați din bare de armatura Ø8 pe întreaga grosime a peretelui cu injectarea de lapte de ciment pe grosimea peretelui; la nivelul fațadei principale, datorita ornamentelor specifice se va realiza cămășuirea pe fata interioara a pereților

- la nivelul pereților scenei se pot realiza suplimentar elemente de ductilizare suplimentare de tipul centurilor/fâșii verticale din beton; totodată se pot prevedea centuri tirant pe direcție transversala între zona scenei și sala de spectacole;

- la nivelul șarpantei din lemn se vor inventaria elementele degradate cu înlocuirea totala sau parțială a elementelor afectate;

Aceste măsuri de intervenție au caracter preliminar și vor fi definitive odată cu primirea informațiilor referitoare la măsura efectuării lucrărilor de consolidare la structura de rezistență și respectiv la crearea posibilității de a prevedea măsuri de consolidare și pe zona hotelului.

În situația actuală, construcția poate fi încadrată în clasa de risc seismic II. După efectuarea lucrărilor de consolidare inclusiv pe zona aferentă hotelului aceasta poate fi adusă în clasa de risc seismic III. Dacă lucrările de consolidare vor fi mai ample, construcția poate fi adusă și în clasa de risc seismic IV.

Concluziei auditului energetic (extras din auditul energetic):

În scopul economisirii energiei în exploatare se face comparația între valorile rezistențelor termice corectate pe elemente calculate la clădirea reală și valorile normate ale rezistențelor termice corectate minime (clădirea de referință):

Deci criteriul de satisfacere a performanțelor termoeconomice din considerente de economie de energie, este nesatisfăcut:

$R'_m < R'_m - \min$ (mpK/ W), pe ansamblul clădirii și pe elementele anvelopei acesteia: pentru pereți exterior, planșeu peste etaj. (conform Metodologie I.)

Criteriul igienico-sanitar și de confort:

În scopul asigurării condițiilor igienico-sanitare și de confort în exploatare se face comparația între valorile rezistențelor termice corectate pe elemente calculate la clădirea reală și valorile normate: rezistențelor termice minime necesare din considerente igienico-sanitare:

$$R' < R'_{nec},$$

Deci criteriul de satisfacere a performanțelor termoenergetice din considerente igienico-sanitare este satisfăcut.

Evaluarea rezistenței termice corectate medie a anvelopei clădirii

În scopul determinării consumului anual de energie total și specific s-a determinat valoarea rezistenței termice corectate metodei a anvelopei clădirii, $R'_M = 0.505$ (mpK/ W)

$$R'_M - ref = 1.492 > R'_M - real = 1.13 \quad (mpK/ W)$$

Coeficientul global de referință de izolare termică „G”:

Conform paragrafului 3.3.2. (din auditul energetic) al prezentei lucrări, criteriul de satisfacere a exigentei de performanță termoenergetică globală este satisfăcut, întrucât:

$$G_{real} = 0.189 > G_{1ref} = 0.104 \quad (W/m^2K)$$

a) clasa de risc seismic;

În situația actuală, încadrarea construcției în clasa de risc seismic va fi următoarea:

Încadrarea construcției în clasa de risc seismic se efectuează conform prevederilor Normativului P100/3-19 cupa cum urmează:

- pentru $R_1 = 61\%$ rezultă C. Rs II
- pentru $R_2 = 85\%$ rezulta C. Rs III
- pentru $35\% < R_3 < 65\%$ rezultă C. Rs II

ca atare, în această situație construcția ar putea fi încadrată în clasa de risc seismic II (C. Rs II) din care fac parte clădirile susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.

b) prezentarea a minimum două soluții de intervenție;

Conform auditului energetic

Recomandări pentru reducerea costurilor prin îmbunătățirea performanței energetice a clădirii:

SOLUȚIA MINIMALĂ, VARIANTA 1:

Soluții recomandate pentru anvelopa clădirii:

La alcătuirea elementelor de construcție perimetrale:

Termoprotejarea fațadei se va realiza pe baza unei tencuieli termoizolante de 5 cm grosime, având proprietățile tehnice conform tabelului.

Cu ajutorul tencuieli termoizolante se obține cu ușurință o fațadă termoizolantă, având în vedere limitele pe care le are clădirea fiind încadrată ”CLADIRE MONUMENT ISTORIC”.

Avantajele tencuielilor termoizolante este ca se adaptează cu ușurință tuturor formelor geometrice ale clădirii, obținând-se straturi izolante fără rosturi. Se poate realiza o execuție armonioasă a intradosului ferestrelor, a ușilor și a elementelor constructive proeminente sau curbate.

Tencuiala termoizolantă are o compoziție pe baza de substanțe minerale, ceea ce face ca acest produs să fie asemănător cu materialele de construcție istorice. Tehnica de punere în operă constă în, aplicarea materialului în strat subțire ceea ce permite păstrarea nemodificată a elementelor caracteristice ale clădirii.

Pierderi importante de energie se produc în zona tocurilor ferestrelor, în vederea reducerii infiltrațiilor de aer rece, se va aplica tencuiala termoizolantă, astfel reducându-se semnificativ diferența de temperatură între suprafețe, ce conduc la reducerea substanțială a punților termice.

În cazul tâmplăriei exterioare măsurile de reabilitare sunt următoarele :

Se înlocuiește tâmplăria actuală cu tâmplărie din lemn stratificat prevăzută cu 3 garnituri de etanșare și 6 camere de rupere termică, cu sticlă acoperită cu pelicule tip low emission, low-e≤0,1, pachet vitraj :4-12-4-12-4 mm, umplute cu gaz inert (Argon), concentrație de min. 90%, prevăzută cu bagheta distanțier cu coeficient de transmitanță liniară de 0.04 w/mpk.

Caracteristici tehnice ale tâmplăriei exterioare sunt următoarele:

- Rezistența termică minimă corectată a tâmplăriei $R'_{min} \geq 0,77 m^2K/W$
- Transmitanța termică corectată $U_{w min} \geq 1.29 W/m^2K$

- | | |
|---|------------------------------|
| - Comportare la încovoiere vânt | clasa B2 |
| - Rezistența la deschidere-închidere repetată | ferestre: min 10.000 cicluri |
| - Etanșeitate la apă | min. clasa 5A |
| - Permeabilitate la aer | min. clasa 3 |

Pentru eliminarea punților termice, și în vederea reducerii infiltrațiilor de aer rece pe spațiile exterioare și pe intradosul buiandrugilor se va aplica tencuiala termoizolantă.

Se va dispune termoizolație la planșeul sub pod vată bazaltică rigidă de 40 cm (vată bazaltică având coeficientul $\lambda=0.037$ W/mk), urmând a fi protejată cu un strat de uzură.

Măsuri de reabilitare termică fără costuri (cu caracter administrativ):

- Informarea utilizatorilor despre economisirea energiei;
- Încurajarea ocupanților de a utiliza clădirea corect, fiind motivați pentru a reduce consumul de energie;
- Analiza facturilor de energie și a contractelor de furnizare și modificarea lor, dacă este cazul;
- Instruirea personalului administrativ;

Soluții recomandate pentru instalațiile clădirii

Asigurarea sistemului de încălzire/ răcire/ ventilare:

- În scopul realizării unui grad de confort, cu cost minim de energie se propune schimbarea sistemului din central pe gaz, cu pompa de căldură de tip aerotermală atât pentru încălzire cât și pentru răcire. Echipamentele utilizate în instalația termică vor fi performante, fiabile și să funcționeze cu randament ridicat.
- Corpurile de încălzire se vor înlocui cu ventiloconvectoare – asigurându-se astfel și climatizarea spațiilor.

Clădirea va fi dotată cu instalații de ventilare cu recuperator de căldură în proporție de minimum de 75%, pentru a diminua pierderile de căldură provenite din schimburile de aer, și pentru a asigura condițiile optime de confort și de sănătate. Se va utiliza un sistem de ventilație descentralizată cu recuperatoare de căldură cu flux alternant, cu sistem regenerativ ceramic, la care fluxul de aer se schimbă alternativ între introducere și evacuare.

- Utilizarea echipamentelor din componența sistemului de încălzire pentru producere apă caldă cu eficiență cât mai ridicată capabile să producă apă caldă menajeră;

Instalații de iluminat:

- Modernizarea instalației interioare electrice și introducerea becurilor economice și fiabile de tip LED.

Disponere de sistem BMS (Building Management Sistem)

- Monitorizarea echipamentelor și monitorizarea consumului energetic al clădirilor se va realiza printr-un sistem de monitorizare, control și management energetic BMS, instalat într-un data center (dispecerat). Instalațiile conectate la sistemul BMS din clădire sunt monitorizate și controlate în timp real.

SOLUȚIA MAXIMALĂ, VARIANTA 2:

La alcătuirea elementelor de construcție perimetrale:

Termoprotejarea fațadei se va realiza pe baza unei tencuieli termoizolante de 7 cm grosime, având proprietățile tehnice conform tabelului.

Cu ajutorul tencuieli termoizolante se obține cu ușurință o fațadă termoizolantă, având în vedere limitele pe care le are clădirea fiind încadrată "CLADIRE MONUMENT ISTORIC".

Avantajele tencuielilor termoizolante este că se adaptează cu ușurință tuturor formelor geometrice ale clădirii, obținându-se straturi izolante fără rosturi. Se poate realiza o execuție armonioasă a intradosului ferestrelor, a ușilor și a elementelor constructive proeminente sau curbate.

Tencuiala termoizolantă are o compoziție pe baza de substanțe minerale, ceea ce face ca acest produs să fie asemănător cu materialele de construcție istorice. Tehnica de punere în operă constă în, aplicarea materialului în strat subțire ceea ce permite păstrarea nemodificată a elementelor caracteristice ale clădirii.

Pierderi importante de energie se produc în zona tocurilor ferestrelor, în vederea reducerii infiltrațiilor de aer rece, se va aplica tencuiala termoizolanta, astfel reducându-se semnificativ diferența de temperatura între suprafețe, ce conduc la reducerea substanțială a punților termice.

- înlocuirea tâmplăriei exterioare existente cu tâmplărie din lemn stratificat cu performanță termică ridicată și etanșe, cu montarea tuturor elementelor vitrate la fața exterioară a peretelui, cu respectarea următoarelor specificații tehnice:

- Rezistența termică corectată $R_w = 0.9 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- Gradul de penetrare a energiei solare $g = 0.5$;
- Rezistența la închidere-deschidere repetată – ferestre 10.000 de cicluri;
- Etanșeitate la apă min. clasa 5A;
- Permeabilitate la aer min clasa 3;
- Clasa de reacție la foc a tâmplăriei exterioare min. C-s2, d0;
- termoizolarea planșeului de pod VATA BAZALTICĂ RIGIDĂ de 40 cm, urmând a fi protejată cu un strat de uzură.

Soluții recomandate pentru instalațiile clădirii :

- În scopul realizării unui grad de confort, cu cost minim de energie se propune schimbarea sistemului din centrală termică pe gaz, cu pompă de căldură de tip geotermală. Echipamentele utilizate în instalația termică vor fi performante, fiabile și să funcționeze cu randament ridicat.
- Utilizarea echipamentelor de distribuție de tip ventiloconvectori.
- Utilizarea echipamentelor din componența sistemului de încălzire – producere apă caldă cu eficiență cât mai ridicată capabile să producă apă caldă menajeră;
- Clădirea va fi dotată cu instalații de ventilare cu recuperator de căldură în proporție de minimum de 75%, pentru a diminua pierderile de căldură provenite din schimbările de aer, și pentru a asigura condițiile optime de confort și de sănătate. Se va utiliza un sistem de ventilație descentralizată cu recuperatoare de căldură cu flux alternant, cu sistem regenerativ ceramic, la care fluxul de aer se schimbă alternativ între introducere și evacuare, la un interval de timp de 30-200 de secunde.
- Climatizarea încăperilor se va realiza cu ventiloconvectoare.
- Prevederea unor echipamente de automatizare a instalației de încălzire și preparare a apei calde de consum în scopul asigurării reglajului sarcinii termice de încălzire.
- Dispunere de sistem BMS (Building Management Sistem)
- Gestionarea echipamentelor și monitorizarea consumului energetic al clădirilor se va realiza printr-un sistem de monitorizare, control și management energetic BMS, instalat într-un data center (dispecerat). Instalațiile conectate la sistemul BMS din clădire sunt monitorizate și controlate în timp real.

Auditorul atrage atenția beneficiarului asupra importanței conștientizării personalului angajat și a utilizatorilor în vederea economiei de energie, a prețurii acestora și a utilizării raționale și cu responsabilitate a dotărilor clădirii reabilitate, în perioada de exploatare.

c) soluțiile tehnice și măsurile propuse de către expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;

Conform auditului energetic, se propune varianta minimală, varianta 1 de intervenție.

d) recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționării conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.

Recomandările au fost impuse prin soluțiile și variantele tehnice (minimal (varianta 1) și maximal (varianta 2)) atât pentru expertiza tehnică cât și pentru auditul energetic. S-au ales variantele de intervenție minimale, variantele 1.

5. Identificarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice (minimum două) și analiza detaliată a acestora

S-au studiat două variante de intervenție arhitecturale:

Minimal, Varianta 1

Prezenta varianta constă în realizarea de modificări structurale și nestructurale la imobilul studiat pentru a corespunde cu cerințele actuale de exploatare, imobil care găzduiește două entități diferite: Hotel

Central și Teatrul Bacovia.

Hotel Central

Un capitol important îl constituie exproprierea spațiului și transformarea acestuia în spații de cazare cu circuit închis, pentru personalul teatrului Bacovia. Momentan, acest spațiu se află într-o stare deplorabilă, spațiul a fost nefolosit de un număr mare de ani. Se propune recompartimentarea și transformarea lui în spații de cazare, cu circuit intern. Acest lucru se realizează prin schimbarea totală a modului de împărțire a spațiilor de cazare. Pe lângă reabilitarea totală a spațiilor interioare și dotarea acestora, se propune reabilitarea integrală a fațadelor exterioare și continuarea consolidărilor structurale, începute și nefinalizate. De asemenea, se propune schimbarea învelitorii, restaurarea luminatoarelor și a componentelor artistice regăsite atât la interior cât și la exterior.

Teatrul Bacovia

Se propun modificări care constau în desfacerea unor pereți structurali și nestructurali, înlocuirea totală a pardoselilor și a tavanelor. Prin compartimentările propuse se redistribuie funcțional activitatea specifică și anume: apar două săli tip studio, se relocă cabinele de sunet și aparatură, se regândesc lojele pentru a îmbunătății unghiul de vizibilitate, se crește gradul de vizibilitate în sală prin schimbarea unghiului pardoselii, se mobilează cu scaune pe tribune de lemn etajele 2 și 3. Un alt aspect foarte important îl constituie construirea unei turnante și dotarea cu mobilier și aparatură specifică care va ușura și va ridica semnificativ calitatea actului artistic.

La exterior, se propune reabilitarea în întregime a fațadelor, schimbarea tâmplăriilor, îngroparea instalațiilor lăsate aparent pe fațade și schimbarea învelitorii.

Particularitatea pentru această variantă de intervenție o constituie extinderile propuse, atât pe orizontală cât și pe verticală după cum urmează: extindere pe orizontală cu un oficiu de nivel, pentru fiecare nivel și extinderea pe verticală, deasupra zonei administrative cu un nivel semideschis care conține două case de scări, două birouri și două spații generoase.

Maximal, Varianta 2

Pentru această variantă se propun realizarea de modificări structurale și nestructurale la imobilul studiat pentru a corespunde cu cerințele actuale de exploatare, imobil care găzduiește două entități diferite: Hotel Central și Teatrul Bacovia.

Hotel Central

Un capitol important îl constituie exproprierea spațiului și transformarea acestuia în spații de cazare cu circuit închis, pentru personalul teatrului Bacovia. Momentan, acest spațiu se află într-o stare deplorabilă, spațiul a fost nefolosit de un număr mare de ani. Se propune recompartimentarea și transformarea lui în spații de cazare, cu circuit intern. Acest lucru se realizează prin schimbarea totală a modului de împărțire a spațiilor de cazare. Pe lângă reabilitarea totală a spațiilor interioare și dotarea acestora, se propune reabilitarea integrală a fațadelor exterioare și continuarea consolidărilor structurale, începute și nefinalizate. De asemenea, se propune schimbarea învelitorii, restaurarea luminatoarelor și a componentelor artistice regăsite atât la interior cât și la exterior.

Teatrul Bacovia

Se propun modificări care constau în desfacerea unor pereți structurali și nestructurali, înlocuirea totală a pardoselilor și a tavanelor. Prin compartimentările propuse se redistribuie funcțional activitatea specifică și anume: apar două săli tip studio, se relocă cabinele de sunet și aparatură, se regândesc lojele pentru a îmbunătății unghiul de vizibilitate, se crește gradul de vizibilitate în sală prin schimbarea unghiului pardoselii, se mobilează cu scaune pe tribune de lemn etajele 2 și 3. Un alt aspect foarte important îl constituie construirea unei turnante și dotarea cu mobilier și aparatură specifică care va ușura și va ridica semnificativ calitatea actului artistic.

La exterior, se propune reabilitarea în întregime a fațadelor, schimbarea tâmplăriilor, îngroparea instalațiilor lăsate aparent pe fațade și schimbarea învelitorii.

Ca diferență față de varianta minimală, V1, la varianta maximală, V2, se propune o intervenție de extindere pe orizontală constând dintr-un oficiu de nivel, pentru fiecare nivel construit și o extindere pe verticală, pe toată zona de clădire cu acces de pe strada Iernii, peste zona administrativă, peste scena centrală și peste ateliere. Etajul nou creat va fi realizat pe structură metalică, cu fațadă din sticlă și jaluzele reglabile de exterior. Prin această variantă se câștigă pe lângă spațiu care, în momentul de față este insuficient, o imagine unitară a imobilului care pune în valoare atât spațiu construit cât și

consolidează imaginea teatrului Bacovia.

Apreciem ca viabilă varianta **maximală, varianta 2** pentru că se câștigă un spațiu util foarte valoros cu un efort relativ mic, raportat la imposibilitatea de a realiza o extindere pe sol din lipsa suprafeței de teren necesară. Acest spațiu nou creat poate primi o funcțiune care să genereze un venit important și care să contribuie pozitiv la reducerea cheltuielilor de funcționare a instituției.

Varianta minimală – Varianta 1	Varianta maximală – Varianta 2
Arhitectură	
Compartimentări interioare conform planșelor de arhitectură: Subsol: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizare goluri de trecere în pereții structurali și nestructurali - Construirea unor pereți pentru a defini un nou flux - Amenajarea mai multor săli de regrupare actori - Amenajarea unei săli de repetiții - Relocarea spațiului tehnic de la parter - Amenajarea adăpostului de protecție civilă – ALA Parter: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizare goluri de trecere în pereții structurali și nestructurali - Amenajarea a două săli studio cu posibilitatea de a fi accesate direct din exterior, de pe domeniul public - Amenajarea unei garderobe - Reconfigurarea grupului sanitar pentru a putea fi folosit și de persoanele cu dizabilități - Refacerea totală a sălii mari de spectacol prin construirea a două cabine de sunet/aparatură, regândirea pantei de vizibilitate și regândirea amplasării scaunelor - Montarea unei turnante pe scena mare și dotarea acesteia cu aparatură modernă, ștângi automatizate - Amenajarea spațiilor pentru depozite, buzunarul scenei și a zonei de birouri Etaj 1: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizarea unei supante pentru a deservi sala studio de la parter - Amenajarea a două săli de lumini și aparatură pentru cele două săli studio de la parter - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar	Compartimentări interioare conform planșelor de arhitectură Subsol: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizare goluri de trecere în pereții structurali și nestructurali - Construirea unor pereți pentru a defini un nou flux - Amenajarea mai multor săli de regrupare actori - Amenajarea unei săli de repetiții - Relocarea spațiului tehnic de la parter - Amenajarea adăpostului de protecție civilă – ALA Parter: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizare goluri de trecere în pereții structurali și nestructurali - Amenajarea a două săli studio cu posibilitatea de a fi accesate direct din exterior, de pe domeniul public - Amenajarea unei garderobe - Reconfigurarea grupului sanitar pentru a putea fi folosit și de persoanele cu dizabilități - Refacerea totală a sălii mari de spectacol prin construirea a două cabine de sunet/aparatură, regândirea pantei de vizibilitate și regândirea amplasării scaunelor - Montarea unei turnante pe scena mare și dotarea acesteia cu aparatură modernă, ștângi automatizate - Amenajarea spațiilor pentru depozite, buzunarul scenei și a zonei de birouri Etaj 1: - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Realizarea unei supante pentru a deservi sala studio de la parter - Amenajarea a două săli de lumini și aparatură pentru cele două săli studio de la parter - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar

- Regândirea logiilor și a ușilor de acces în aceste spații - Realizarea unui nou spațiu care va deservi drept oficiu - Amenajarea zonei de birouri - Realizarea unui terase și a unei scări exterioare de acces de la nivelul parterului, din curtea privată. Etaj 2 – teatru: - Desfacerea cabinelor de sunet, aparatură și lumini existentă, acestea au fost realizate improvizat - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Amenajarea zonei de birouri - Realizarea a două accesuri spre zona de hotel Etaj 1 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor - Refacerea accesului de la parter Etaj 3 – teatru: - Desfacerea unui perete nestructural - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar - Amenajarea balconului cu scaune - Desfacerea totală a șarpantei de peste zona de birouri (zonă administrativă) - Continuarea celor două case de scară și realizarea unei terase acoperite cu posibilitatea ca lateralele acesteia să se deschidă - Amenajarea a unui grup sanitar și a două oficii Etaj 2 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor Etaj 2 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor Dotarea tuturor spațiilor cu aparatură și mobilier pentru ca acestea să poată să fie utile și funcționale. Reabilitarea fațadelor	- Regândirea logiilor și a ușilor de acces în aceste spații - Realizarea unui nou spațiu care va deservi drept oficiu - Amenajarea zonei de birouri - Realizarea unui terase și a unei scări exterioare de acces de la nivelul parterului, din curtea privată. Etaj 2 – teatru: - Desfacerea cabinelor de sunet, aparatură și lumini existentă, acestea au fost realizate improvizat - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar - Desfacere porțiuni-sectoare de pereți structurali - Amenajarea zonei de birouri - Realizarea a două accesuri spre zona de hotel Etaj 1 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor - Refacerea accesului de la parter Etaj 3 – teatru: - Desfacerea unui perete nestructural - Recompartimentarea și amenajarea grupului sanitar - Amenajarea balconului cu scaune - Desfacerea totală a șarpantei de peste zona de birouri (zonă administrativă) - Desfacerea totală a șarpantei de deasupra scenei și a zonei de depozitare, ateliere. - Continuarea a trei case de scară și realizarea unei terase acoperite - Amenajarea a două grupuri sanitare, a unei zone de depozitare și a două oficii Etaj 2 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor Etaj 2 – hotel: - Desfacerea tuturor finisajelor, a unor pereți structurali și nestructurali - Compartimentarea spațiilor pentru a realiza spații locative și realizarea finisajelor Dotarea tuturor spațiilor cu aparatură și mobilier pentru ca acestea să poată să fie utile și funcționale. Reabilitarea fațadelor
---	---

Realizarea de reparații și înlocuiri la șarpanta și învelitoarea imobilului.	Realizarea de reparații și înlocuiri la șarpanta și învelitoarea imobilului.
Rezistență	
Continuarea consolidărilor rămase neexecutate	Continuarea consolidărilor rămase neexecutate
Realizarea modificărilor propuse prin planșele de arhitectură	Realizarea modificărilor propuse prin planșele de arhitectură
Realizarea structurii pentru extinderea propusă conform variantei minimale de intervenție	Realizarea structurii pentru extinderea propusă conform variantei maximele de intervenție
Instalații	
Refacerea completă a instalațiilor electrice (curenți slabi, tari și de medie tensiune), sanitare, termice, ventilare	Refacerea completă a instalațiilor electrice (curenți slabi, tari și de medie tensiune), sanitare, termice, ventilare
Regândirea sistemelor de comandă și control pentru instalațiile specifice funcțiunii	Regândirea sistemelor de comandă și control pentru instalațiile specifice funcțiunii
Automatizarea turnantei nou proiectate	Automatizarea turnantei nou proiectate
Proiectarea instalațiilor pentru zona de extindere propusă pentru varianta minimală	Proiectarea instalațiilor pentru zona de extindere propusă pentru varianta maximală
Audit energetic	
Tencuială termoizolantă de 5 cm grosime	Tencuială termoizolantă de 7 cm grosime
Montarea unei tâmplării din lemn multistratificat cu geam tripan.	Montarea unei tâmplării din lemn multistratificat cu geam tripan.
Izolarea planșeului sub pod cu vată bazaltică rigidă de 40 cm.	Izolarea planșeului sub pod cu vată bazaltică rigidă de 40 cm.
Montarea unei pompe de căldură tip aerotermală, montarea de ventiloconvectoare, dispunerea unui sistem BMS.	Montarea unei pompe de căldură geotermală, montarea de ventiloconvectoare, dispunerea unui sistem BMS.

5.1. Soluția tehnică, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, cuprinzând:

a) descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

- consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Se propun continuarea lucrărilor de consolidare, pentru zona Hotelului Central, măsuri care nu au mai fost continuate. De asemenea, se propun lucrări de consolidare structurală care au ca scop asigurarea rezistenței construcției raportată la soluția arhitecturală de intervenție proiectată.

- protejarea, repararea elementelor nestructurale și/sau restaurarea elementelor arhitecturale și a componentelor artistice, după caz;

Se propun reabilitarea elementelor arhitecturale degradate și refacerea elementelor ireversibil degradate sau chiar lipsă, atât cele de la exteriorul clădirii cât și cele de la interior. Aceste intervenții se vor detalia în următoarea fază de proiectare, când se va putea realiza un studiu mai amănunțit asupra tuturor elementelor artistice importante din imobilul studiat.

- intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

Se propune reabilitarea elementelor/componentelor artistice regăsite atât la interior cât și la exteriorul imobilului studiat. Aceste intervenții sunt imperios necesare a se executa pentru a obține un rezultat deosebit de restaurare, având în vedere că imobilul studiat este clasat ca monument istoric de categoria B.

- demolarea parțială a unor elemente structurale/nestructurale, cu/fără modificarea configurației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

Pentru a satisface necesitățile funcționale și arhitecturale, se propun un număr de măsuri care prevăd desfacerea unor pereți structurali și nestructurali, relocarea unor goluri, închiderea și crearea unor noi goluri în pereții structurali. Aceste măsuri sunt necesare a se executa pentru a satisface nevoile funcționale ale utilizatorilor, actori, personal tehnic cât și spectatori.

- introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Se vor introduce elemente structurale atât verticale cât și orizontale din beton armat monolit care vor ajuta la întărirea și stabilizarea clădirii în urma propunerilor de recompartimentare și intervenții structurale. Aceste măsuri structurale sunt impuse de legislația în vigoare și au ca scop asigurarea stabilității imobilului.

- introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;
Nu este cazul.

b) descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/echipamentelor aferente construcției, demontări/montări, debranșări/branșări, finisaje la interior/exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite;

Se prezintă categoriile generale de lucrări conform specialităților:

Arhitectură:

Elemente de trasare

Construcția are următoarele retrageri:

- Față de latura din SUD: 0,00 m
- Față de latura din EST: 0,00 m
- Față de latura din NORD: 0,00 m
- Față de latura din VEST: 0,00 m

Prin prezenta se propun 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).

SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

DEGRADĂRI, NECONFORMITĂȚI ȘI INTERVENȚII PROPUSE

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.

Hotel Central

Șarpanta și învelitoarea.

Degradări:

- 1) Țigle ceramice de diferite tipuri și dimensiuni, degradate moral datorită vechimii.
- 2) Luminatoarele centrale prezintă degradări care permit accesul infiltrațiilor în imobil
- 3) Bucăți izolate sau grupuri de țigle lipsă.
- 4) Șorturile de tablă prezintă degradări sau chiar lipsesc cu desăvârșire în unele zone.
- 5) Șipcile din lemn pentru prinderea țiglelor sunt distruse în marea lor majoritate, fie datorită mușcăririi provocate de infiltrațiile pluviale, fie datorită procesului de încovoiere datorat greutateii țiglelor.
- 6) Șorturile de tablă de zinc de la nivelul doliilor și al bazei învelitorii sunt degradate datorită căderilor de țigle sau a bucăților de țiglă. Acestea au suferit deformări, găuriri și/sau ruperi, care favorizează infiltrațiile pluviale.

7) Un procent de cca. 15% din elementele structurale ale șarpantei sunt vizibil afectate de infiltrațiile apelor pluviale. Față de acestea, în momentul derulării șantierului, este posibil să se constate degradări consistente la capetele căpriorilor. Cauzele acestui tip de degradări sunt lipsa de etanșeitate și uzura morală, firească în timp, a învelitorii, respectiv colmatarea coturilor de legătură dintre jgheaburi și burlane.

8) S-a observat un număr redus de căpriori deformați datorită greutateii țiglelor.

9) Deoarece podul prezintă numeroase lacune de etanșeitate și zone neetanșe, accesul păsărilor este nestingherit. Din această cauză, în interiorul podului există o cantitate semnificativă de excremente, nocive din punct de vedere al atacurilor biologice, precum și un număr semnificativ de cadavre de porumbei, aflate în diferite stadii de descompunere. Atât cadavrele propriu-zise cât și depunerile de excremente sunt cele mai agresive elemente cu cel mai mare impact negativ asupra sănătății șarpantei. Acțiunea chimică și biologică pe care acestea le exercită asupra elementelor din lemn din interiorul șarpantei afectează ireversibil calitatea lemnului, provocând infectarea lemnului cu bacterii, ciuperci și alte micro organisme.

10) Peste patul de scânduri din pod este așezat un strat de pământ uscat, menit să protejeze termic spațiile de la ultimul nivel. De-a lungul timpului, așa cum arătam în paragraful anterior, acesta a fost compromis prin apariția cadavrelor de păsări și a excrementelor acestora. În prezent, acesta și-a pierdut utilitatea, favorizând inclusiv infiltrațiile pluviale prin menținerea unei umidități excesive.

11) Nu în ultimul rând, materialele și obiectele de uz curent depozitate în interiorul podului favorizează apariția și agravarea unui mediu nociv, murdar și parazitar în interiorul podului. Există numeroase obiecte de uz specific funcțiunii anterioare, depozitate în podul imobilului. Acestea sunt în cea mai mare parte a lor dezafectate, distruse și degradate.

12) Instalația de paratrăsnet este incompletă și depășită din punct de vedere tehnic.

Recomandări și intervenții propuse:

1) Intervenții de înlocuire a elementelor degradate ale șarpantei; schimbarea căpriorilor mucegăiți, a corzilor, a moazelor, antretoazelor sau a altor elemente structurale ale șarpantei, care, pe parcursul șantierului vor fi descoperite ca fiind ireversibil degradate. În situațiile în care va fi posibil, se recomandă consolidarea locală a elementelor șarpantei, cu păstrarea unui procent cât mai mare din elementul original.

2) Schimbarea totală a stratului de astereală și a șipcilor.

3) Se va restaura peretele din pod, calcan prin rezidiri cu material similar și rostuiuri, fără aplicarea de straturi protectoare pe acest perete, structura lui va rămâne vizibilă.

4) Se va monta parțial, doar pe zona cu tablă fâlțuită, o folie de protecție împotriva infiltrațiilor, pe zona cu țiglă ceramică nu se va monta folie.

5) Ignifugarea și tratarea anti bacteriologică a tuturor elementelor de lemn din interiorul podului, indiferent dacă acestea sunt elemente structurale ale șarpantei sau subansambluri nestructurale ale acesteia. De asemenea, ignifugarea și tratamentul antifungic se realizează atât pe elementele din lemn nou puse în operă cât și, în măsura accesibilității, pe elementele existente/originale ale șarpantei.

6) Schimbarea integrală a învelitorii din țiglă ceramică. Se propune țiglă ceramică amprentată pe zona Hotel Central, culoare natur, pe șipci din lemn, fără astereală și fără folie de protecție împotriva infiltrațiilor pluviale. Refacerea șorțurilor din tablă zincată de la nivelul doliilor și al bazei învelitorii.

7) Schimbarea integrală a învelitorii din tablă fâlțuită. Se propune o învelitoare din tablă fâlțuită pe zona de Teatru, culoare natur, pe astereală, cu folie de protecție împotriva infiltrațiilor pluviale.

8) Rezidiri locale ale coșurilor de fum și rostuirea acestora, coșurile de fum nu se vor tencui, cărămida va rămâne aparentă, aceasta va primi doar un tratament de curățare.

9) Se va realiza o nouă instalație de paratrăsnet, modernă, care să asigure protecția întregului imobil aflat în studiu.

10) Evacuarea obiectelor depozitate în incinta podului.

11) Evacuarea pământului și a deșeurilor animale din incinta podului. Igienizarea suprafețelor din lemn și din zidărie aparentă din interiorul podului.

12) Etanșeizarea integrală a accesului în pod, evitându-se astfel accesul păsărilor.

Fațada exterioară.

Degradări:

- 1) Decapări masive ale suprafețelor parietale. Pierderi ale stratului de culoare.
- 2) Degradarea totală a tâmplăriilor și lipsa totală multor elemente de tâmplăriei, doar ușa de acces se află într-o stare acceptabilă dar aceasta prezintă fisuri și degradări locale.
- 3) Parazitarea suprafețelor parietale, îndeosebi la baza etajului întâi, cu cabluri ale diferiților furnizori de servicii.
- 4) Numeroase degradări ale elementelor decorative confecționate din stuc. Degradările sunt vizibile la nivelul ancadramentelor ferestrelor, a panourilor decorative, dar și la nivelul cornișei.
- 5) Prezența unei copertine improvizate pe domeniul public care afectează estetic imaginea clădirii, a zonei și îngreunează traficul pedestru din zonă.
- 6) Degradarea jgheaburilor și burlanelor.
- 7) Degradări masive ale elementelor de lemn ale strașinei căpriori și console

Recomandări și intervenții propuse:

- 1) Refacerea tencuielilor parietale cu materiale poroase, permise la procesul de respirație al pereților. Zugrăveli cromatice, conform planșelor din documentația tehnică. Tencuiala propusă va avea o capacitate termică sporită pentru a aduce un aport sporit la diminuarea pierderilor de energie.
- 2) Îndepărtarea cablurilor de la nivelul fațadelor.
- 3) Schimbarea integrală a tâmplăriilor, păstrând imaginea tâmplăriilor originale, atât ca tehnică cât și cromatică, sticla propusă este una de tip tripan.
- 4) Se propune restaurarea ușii principale de acces în clădire
- 5) Refacerea elementelor decorative din stuc după martorii existenți încă în situ. Acestea vor fi refăcute din materiale de o înaltă ținută calitativă și estetică, evitând "diluarea" formelor și a muchiilor ce le definesc.
- 6) Restaurarea integrală a feronierilor, inclusiv vopsirea acestora, conform specificațiilor tehnice ale furnizorului, și în baza paletarului stabilit și menționat în documentația tehnică.
- 7) Restaurarea elementelor de lemn ce compun streășina spre domeniul public
- 8) Desfacerea integrală a copertinei de pe domeniul public, din fața clădirii studiate fără a se monta nimic în locul acesteia.
- 9) Refacerea completă a sistemului de colectare a apelor meteorice.

Fațadele interioare, curte

Degradări:

- 1) Degradări semnificative ale suprafețelor parietale. Pierderi ale stratului de culoare.
- 2) Zugrăveli aleatorii ale suprafețelor parietale, folosind nuanțe sau chiar culori diferite.
- 3) Structura a rămas vizibilă parțial, în unele locuri se observă plasă de armare a unor cămășuiri care au rămas neterminate
- 4) S-au putut identifica un număr redus de tâmplării originale și replici care prezintă degradări masive, restul tâmplăriilor lipsând cu desăvârșire
- 5) Degradarea jgheaburilor și burlanelor.

Recomandări și intervenții propuse:

- 1) Continuarea consolidărilor neterminate, conform specificațiilor din expertiza tehnică și din proiectul de structură.
- 2) Curățarea integrală a stratului de tencuială, inspectarea structurii de rezistență, curățarea rosturilor și realizarea de reparații locale (acolo unde acestea se impun).
- 3) Refacerea integrală a tencuielilor exterioare. Zugrăvirea integrală și unitară a suprafețelor parietale, conform documentației tehnice. Tencuiala propusă va avea o capacitate termică sporită pentru a aduce un aport sporit la diminuarea pierderilor de energie, conform specificațiilor tehnice din auditul energetic.
- 4) Se vor identifica prin tehnici specifice tâmplăriile originale care, în funcție de gradul de degradare se vor restaura sau înlocui cu o replică fidelă după modelul original. Se va pune accent sporit pe restaurarea elementelor de lemn/metal originale, doar în situații excepționale, cu aprobarea scrisă a

arhitectului șef de proiect, acestea se vor îndepărta și se vor realiza replici fidele conforme cu originalul (material, formă, textură și culoare).

- 5) Refacerea tâmplărilor din curtea interioară, în conformitate cu martorii aflați în situ.
- 6) Înlocuirea sistemului de colectare a apelor meteorice (jgheaburi și burlane)

Interioare

Degradări:

- 1) Degradări totale sau parțiale ale pardoselilor
- 2) Pereții și tavanele prezintă exfolieri masive a finisajului. Clădirea se află într-o stare de degradare avansată, fiind vandalizată într-un mod continuu și barbar timp de mulți ani de zile, au fost extrase de la tâmplării la pardoseli, elemente de mobilier, restul elementelor care mai sunt în situ prezentând degradări masive și irecuperabile.
- 3) Clădirea a fost ușurată de dotări: instalații sanitare, termice și sanitare.
- 4) Ușile și ferestrele au fost vandalizate, prezintă lipsuri masive de elemente
- 5) Lipsesc elemente de feronerie de la balustrada casei de scară și de la atrium, etaj 1, 2 și 3
- 6) Elementele decorative sunt într-o stare avansată de degradare
- 7) Luminatoarele prezintă degradări ale structurii de rezistență și mari lipsuri a sticlei pictate

Recomandări și intervenții propuse:

- 1) Se propune decopertarea totală a pereților pentru a permite structurii să respire, mai puțin în zona detaliilor
- 2) Desfacerea pereților conform planșelor tehnice
- 3) Realizarea de intervenții structurale, continuarea cămășuirilor și a soluțiilor date prin expertiza tehnică.
- 4) Realizarea de compartimentări noi din gips-carton, zidărie din BCA
- 5) Montarea de ferestre (din lemn cu geam tripan, spre exterior) și uși (din lemn masiv de esență tare) noi realizate după modelul celor existente, originale
- 6) Reabilitarea luminatoarelor respectând martorii originali încă existenți
- 7) Recondiționarea detaliilor originale și realizarea unor replici fidele, acolo unde nu este posibilă recondiționarea pieselor originale
- 8) Realizarea finisajelor la pereți, tavane și pardoseli
- 9) Recondiționarea pardoselii centrale din sticlă
- 10) Modificarea locală a formei acoperișului pentru a putea realiza o mansardă în zona de pod cu deschidere spre cele două curți private.

Teatrul Bacovia

Șarpanta și învelitoarea.

Degradări:

- 1) Tabla fălțuită prezintă o uzură morală și s-au identificat mai multe zone în care s-au realizat reparații
- 2) Șipcele din lemn pentru prinderea tablei sunt parțial distruse, fie datorită mușcăturii provocate de condens sau de infiltrațiile de apă.
- 3) Un procent de cca. 15% din elementele structurale ale șarpantei sunt vizibil afectate de infiltrațiile apelor pluviale. Față de acestea, în momentul derulării șantierului, este posibil să se constate degradări consistente la capetele căpriorilor. Cauzele acestui tip de degradări sunt lipsa de etanșitate și uzura morală, firească în timp, a învelitorii, respectiv colmatarea coturilor de legătură dintre jgheaburi și burlane.
- 4) S-a observat un număr redus de căpriori deformați datorită greutatea țiglelor.
- 5) Peste patul de scânduri din pod este așezat un strat de pământ uscat, menit să protejeze termic spațiile de la ultimul nivel. De-a lungul timpului, așa cum arătam în paragraful anterior, acesta a fost compromis prin apariția cadavrelor de păsări și a excrementelor acestora. În prezent, acesta și-a pierdut utilitatea, favorizând inclusiv infiltrațiile pluviale prin menținerea unei umidități excesive.