



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro <http://www.primariabistrita.ro>
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

Nr.23906/09.03.2023

Se aproba
Primar
Ioan TURC



Digitally signed
by Ioan Turc
Date:
2023.03.10
14:19:09
+02'00'

TEMA DE PROIECTARE

1. Informații generale:

1.1. Denumirea obiectivului de investiții :

Centru cultural multifunctional Omnia

1.2. Amplasament :

Municipiul Bistrita, B-dul Republicii, nr.35;

1.3. Ordonator principal de credite;

Unitatea administrativ-teritoriala Municipiul Bistrita

Autoritatea contractanta:

Unitatea administrativ-teritoriala Municipiul Bistrita

1.4. Elaboratorul temei de proiectare:

Unitatea administrativ-teritoriala Municipiul Bistrita;

1.5. Proiectant general (de specialitate):

Se va stabili de catre Unitatea administrativ-teritoriala Municipiul Bistrita

1.6. Numar proiect (contract):

Ulterior contractarii serviciului de proiectare;

1.7. Proiectele de specialitate contractate/sau care vor fi elaborate de catre proiectant:

- Documentatie de avizare a lucrarilor de interventii-DALI, elaborate in conformitate cu prevederile HG 907/29.11.2016, pentru urmatoarele specialitati;
- Arhitectura;
- Structura de rezistenta;
- Instalatii termice/climatizare;

- Instalatii electrice;
- Instalatii sanitare si gaze;
- Amenajare exterioara;

2. Date de identificare a obiectivului de investitii

Municipiul Bistrita, B-dul Republicii, nr.35;

2.1. Tipul lucrarii

1. Regim tehnic:

In realizarea conturului imobilului s-a tinut cont, pe langa masuratorile efectuate in teren, si de coordonatele limitelor vecine, a imobilelor cu numerele CAD 79623, CAD 5618 si CAD 81209.

Pe teren sunt edificate 2 constructii, astfel:

- C1- Constructie administrativ sociala, cu regimul de inaltime P+1E, avand suprafata construita la sol de 677 mp. Constructie edificata in 1915.
- C2- Constructie anexa, in regim de inaltime P, avand suprafata la sol de 118 mp si suprafata construita de desfasurata de 118 mp.

Dupa identificarea terenului si stabilirea limitelor amplasamentului a rezultat suprafata de 1153 mp.

Deasemenea este situata in zona de rezervatie istorica si de arhitectura a municipiului Bistrita si face parte dintr-un sir de imobile care ocupa un parcelar medieval de mare interes pentru arhitectura centrului istoric al orasului.

2. Regimul juridic :

Imobilul „Cinematograf Bulevard” este amplasat in intravilanul municipiului Bistrita. In partea de Est este delimitat de CAD 5618, la Vest este delimitat de Pasaj III, la Sud este delimitat de strada Lupeni (CAD 81209) iar la Nord este delimitat de CAD 79623. La identificarea cu Cartea funciara s-a constatat ca imobilul „Cinematograf Bulevard” se suprapune cu numerele topografice 1705, nr.top 1706 in CF 58773 Bistrita si nr. top 1708 in CF 69419 Bistrita.

3. Regimul economic:

2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investitii, după caz:

a) Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Cladirea, structurata in jurul unei curti interioare, a fost construita in 1915, suferind de-a lungul timpului o serie de lucrari de interventii – reparatii si modificari, unele dintre acestea fiind daunatoare prin materialele si solutiile folosite.

Datorita degradarii in timp a constructiei și a intervențiilor nesupravegheate, cladirea prezinta probleme structurale care pot fi sintetizate dupa cum urmeaza :

- Degradarea elementelor de arhitectură și a tencuielilor;
- Peretii structurali prezinta crapaturi , fisuri ;

- Planseul prezintă degradări mari, sunt zone extinse în care a cedat și semne de îmbătrânire a materialului lemnos ;
- Sarpanta din lemn prezintă degradări importante ale elementelor componente din cauza infiltrațiilor excesive;
- Clădirea prezintă infiltrații de apă și săruri solubile;

Deoarece clădirea prezintă un mare interes pentru centrul istoric al municipiului Bistrița, se impune realizarea unor intervenții unitare care să ducă la consolidarea și aducerea clădirii la standarde de funcționare normale corelate cu funcțiunea nouă.

Bistrița a fost unul dintre orașele fortificate ale Transilvaniei și implicit ale României, dar acest patrimoniu arhitectural și istoric nu se mai păstrează decât parțial. Municipiul Bistrița este un oraș cu un important patrimoniu arhitectural pentru întreținerea și valorificarea căruia trebuie derulate proiecte complexe, care să integreze valoarea patrimonială în contextul urban contemporan. Orașul medieval Bistrița, fortificat în secolele XV–XVI este orientat pe direcția est-vest – nord-sud de-a lungul râului Bistrița, pe principalul drum care lega Transilvania de Principatul Moldovei prin Pasul Tihuta.

Punerea în valoare a monumentelor istorice trebuie corelată cu funcțiuni care să asigure dezvoltarea economică locală în perfectă consonanță cu mediul înconjurător.

b) Relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

- latura estică a parcelelor se află o proprietate privată, nr.cad. 5618;
- latura nordică a parcelelor nr.cad.79623;
- latura sudică a parcelelor str.Lupeni, nr.cad.81209;
- latura vestică a parcelei se învecinează cu Pasaj III;

c) Surse de poluare existente în zonă:

Nu există surse de poluare semnificative în zonă

d) Particularități de relief:

e) Nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

În zonă există rețele de apă, canalizare, gaz și electrice.(investiție unitatea administrativ-teritorială Municipiul Bistrița).

f) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

Nu există rețele subterane în amplasament.

g) Posibile obligații de servitute:

Nu este cazul

h) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

-Nu exista

Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Conform PUG, RLU și PUZ "Zona construită protejată a municipiului Bistrita" aprobat prin HCL nr.73/2009;

Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013;

j) Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

- Având în vedere că a fost demarată procedura de clasare, conform legii 422/2001 clădirea are statut de monument istoric pe perioada de 1 an.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) Destinație și funcțiuni:

Amenajarea actualei săli de cinema într-o sală de spectacol cu capacitatea estimată la 200 de locuri, cu denumirea Teatrul *Liviu Rebreanu*

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate și

Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

Clădirea nu este în prezent înregistrată în Lista Monumentelor Istorice, dar a fost demarată procedura de clasare a imobilului, iar la Comisia Națională s-a acceptat continuarea procedurii de clasare cu statut de monument de categorie II, grupa B, procedura de clasare fiind în desfășurare.

Vechiul cinematograful nu a mai funcționat în ultimele decenii, iar în prezent este într-un avansat stadiu de degradare, refuncționalizarea spațiului prin amenajarea unui teatru este o funcțiune compatibilă cu statutul actual al imobilului și respectiv cu statutul de monument istoric. Menționez că în Municipiul Bistrita doar în incinta Centrului Cultural Municipal se pot organiza spectacole de teatru.

Propuneri pentru amenajarea spațiului:

- Amenajarea actualei săli de cinema într-o sală de spectacol cu proiectarea unei capacități estimată la 200 de locuri, inclusiv cu posibilitatea amenajării neconvenționale a spațiului;
- În vederea adaptării spațiului se studiază oportunitatea unei eventuale extinderi a sălii actuale cu o scenă specifică unui teatru (dimensiune medie a laturii scenei de circa 7-10m), dar menținerea și a posibilității de proiectare a filmelor artistice în cadrul unor stagiuni de specialitate. Înălțimea volumului arhitectural al scenei trebuie să se armonizeze cu volumul arhitectural al sălii de spectacole și cu caracteristicile zonei istorice din care face parte;

- Se analizează și alte amenajări complementare care să amplifice capacitatea de adaptare a spațiului scenei, inclusiv oportunitatea amenajării sub avanscenă a fosei de orchestră, pentru situația unor spectacole grandioase;
- Spațiul scenei se completează cu toate utilitățile tehnice de specialitate, dar și cu spații adiacente multifuncționale, băi, cabine etc.;
- Intrarea principală în sala de spectacole se amenajează din bulevard, evacuările se proiectează în funcție de standardele contemporane, iar în funcție de capacitate se amenajează grupurile sociale, case de bilete și spații multifuncționale;
- Se analizează oportunitatea implementării unui balcon în zona opusă scenei, (se acceptă și soluții de utilizare a podului, dacă se încadrează în condițiile specifice unui monument istoric), iar vechile spații utilizate în proiectarea filmului se pot integra pentru noul sistem de sonorizare;
- Înclinația sălii trebuie să ofere oportunitatea unei participări cât mai directe pentru public, cu planuri multifuncționale, iar amenajările interioare pot să urmeze o linie modernă;
- Se recomandă păstrarea aspectului intim al curții interioare prin plasarea adiacentă a funcțiilor. În acest sens se poate avea în vedere demolarea actualelor anexe și înlocuirea acestora cu volume arhitecturale noi care să amplifice potențialul imobilului istoric și să ofere un ambient cultural;
- Se recomandă ca noile imobile din curte să completeze clădirea principală cu cabine pentru actori, ateliere de recuzită specifică (croitorie, prelucrare lemn și metal, etc), birouri administrative și alte spații specifice;
- Se păstrează o intrare carosabilă în parcelă, din strada Lupeni, dar parcela trebuie să fie completată cu spații închise care să conserve aspectul de curte interioară;
- Se analizează oportunitatea amenajării unor spectacole de vară în curtea interioară;
- Amenajările și refuncționalizarea imobilului se realizează în armonie cu statutul și caracteristicile zonei de protecție istorică în care se află;

Se solicită ca proiectantul să elaboreze un scenariu de securitate la incendiu preliminar executat de către o firmă autorizată, conform normelor și normativelor în vigoare la data elaborării documentației, verificat la cerința Cc și Ci, avizat de ISU B-N.

Măsurile prevăzute în scenariul de securitate la incendiu vor fi preluate obligatoriu de către proiectant în proiectul tehnic.

Aceste propuneri sunt **orientative**. Proiectantul nu le va considera **restrictive sau limitative**, iar la elaborarea studiului de **fezabilitate va consulta beneficiarul**, pentru stabilirea funcțiilor și dotărilor, cu respectarea tuturor normelor de funcționare specifice zonelor amenajate pentru recreere, precum și a normelor și normativelor în vigoare, astfel încât la finalizarea lucrărilor executate în baza proiectului, obiectivul de investiții să poată fi dat în exploatare.

Plata avizelor și acordurilor vor fi suportate de către investitor.

b) Număr estimat de utilizatori:

200-250 persoane

c) Durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/ funcțiilor propuse, avem:

- 20 ani;

f) Nevoi/solicitări funcționale specifice:

Imobilele construite, vor fi adaptate la exigențele persoanelor cu handicap locomotor, auditiv și vizual, implicit cu respectarea normativelor tehnice în vigoare referitor la acest aspect și vor respecta condițiile DNSH.

g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Elaboratorul DALI (cu componente de SF) va ține cont de cerințele specificate în Certificatul de Urbanism, avizelor și ale legislației naționale în vigoare.

h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Clauza privind transferul drepturilor de proprietate intelectuală:

Autoritatea contractantă va prelua drepturile de proprietate intelectuală, asupra întregii documentații întocmite, odată cu recepționarea acesteia de la elaborator.

Elaboratorul DALI va preda către beneficiar întreaga documentație, în format electronic editabil, astfel încât în cazul în care elaboratorul Proiectului tehnic de execuție și al Proiectului tehnic privind autorizarea și organizarea lucrărilor este altă persoană / societate comercială, acesta să poată utiliza datele din DALI pentru finalizarea Documentației tehnice. În acest caz, elaboratorul Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție nu are dreptul de a emite pretenții materiale asupra drepturilor de proprietate intelectuală altele decât cele stipulate în legea nr.8/2020.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerea ce rezultă din aplicarea acestuia la Elaborarea documentației tehnice:

- HG 907/2016 și anexele acestuia, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Prezenta Temă de proiectare, a fost realizată în conformitate cu prevederile HG 907/2016.

Director executiv DT
Lia IVASCU

Maria-
Nicoleta
Bretfelean

Digitally signed by
Maria-Nicoleta
Bretfelean
Date: 2023.03.09
16:26:03 +02'00'

Director executiv DIE,
Liliana COCESIU

Liliana-
Alunita
Cocesi

Semnat digital de
Liliana-Alunita Cocesi
Data: 2023.03.10
13:41:26 +02'00'

INTOCMIT
CIM/2ex
Căminul
Căminul