

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice faza DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “**Reparații capitale la ansamblul „PRIMARIA VECHE” format din imobil înscris în CF nr. 416672 și imobil înscris în CF 419709-C1**”

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice faza DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “**Reparații capitale la ansamblul „PRIMARIA VECHE” format din imobil înscris în CF nr. 416672 și imobil înscris în CF 419709-C1**” facem următoarele precizări:

Descrierea construcției existente:

Teren înscris în CF numărul 416672, nr. top. 298

- Localizare: Piața Libertății nr. 1
- Regimul de înălțime al imobilului: Sp+P+2E
- Suprafață teren: 1.764 mp
- Suprafața construită la sol: 1.516,02 mp
- Suprafața construită desfasurată: 4.757,76 mp
- Dimensiuni maxime în plan: 28,85 m x 61,38 m
- POT = 85,94%
- CUT = 2,14

Teren înscris în CF numărul 419709, nr. top. 297

- Localizare: str. Vasile Alecsandri nr. 1
- Regimul de înălțime al imobilului: Sp+P+2E
- Suprafață teren: 1.307 mp
- Suprafața construită la sol: 620,43 mp
- Suprafața construită desfasurată: 1.979,79 mp
- Dimensiuni maxime în plan: 28,898 m x 46,717 m.
- POT = 59,83%
- CUT = 1,01

Imobilul, denumit și Primăria Veche, construit în perioada 1731-1734 este un monument istoric de grupa A având codul LMI TM-II-m-A-06142 și este situat în Piața Libertății, Piața care adăpostește unele dintre cele mai vechi construcții existente în orașul actual, precum: Comenduirea Garnizoanei (fostul Generalat, clădire existentă în anul 1727), fosta Căminărie de Război (de asemenea, existentă în 1727, formează astăzi aripa de est a Primăriei Vechi), și Căminul Militar (construit începând din 1744, când s-a inițiat execuția corpului de pe str. actuală Brediceanu, la colț cu str. Mărășești).

Imobilul amplasat în Piața Libertății nr. 1 este înscris în CF numărul 416672, nr. top. 298 având ca și proprietar Municipiul Timișoara, fiind dat cu drept de folosință gratuită către Universitatea de Vest -Facultatea de Muzică conform contract de Comodat nr. 02/07.12.2015.

Imobilul situat în str. Vasile Alecsandri nr. 1 este înscris în CF numărul 419709-C1, nr. top. 297 și este împărțit în 14 SAD-uri aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara cu excepția a două SAD-uri respectiv SAD 1

avand proprietar S.C. Idila S.A. si SAD 4 avand proprietar S.C. Dianthus S.R.L. In cadrul SAD-ului 7 s-au executat lucrari de constructii aferente obiectivului de investitii „Extindere si reabilitare imobil str. Vasile Alecsandri nr. 1”, obiectiv finantat de catre Municipiul Timisoara.

Documentatia tehnico-economica (D.A.L.I.) pentru obiectivul de investitii, a fost avizata in cadrul Comisiei Tehnico-Economice de verificare si avizare a documentatiilor tehnico-economice pentru lucrarile de investitii si reparatii capitale cu Avizul nr.2/06.02.2023.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice

Obiectivul de investitie a fost proiectat si va fi realizat astfel incat sa se asigure conformarea cu reglementarile specifice functiunii preconizate din punctul de vedere al asigurarii tuturor cerintelor fundamentale aplicabile constructiei.

Prin implementarea acestei investitii se doreste efectuarea de reparatii capitale la Ansamblul Primaria Veche (imobil Facultatea de Muzica si Teatru – Piata Libertatii, nr. 1 si imobil situat pe str. Vasile Alecsandri, nr. 1). Pentru realizarea obiectivului se urmaresc:

- Creșterea gradului de confort al cursantilor, cadrelor didactice, publicului etc.
- Cresterea calitatii zonelor de studiu si aprofundare a cunostintelor de catre angajatii si studentii Facultatii de Muzica si Teatru
- Cresterea calitativa a actului artistic
- Refacerea intregului sistem audio si de lumini al salii Orfeum
- Consolidarea structurii și refacerea finisajelor deteriorate
- Lucrări la nivelul finisajelor interioare și exterioare
- Amenajarea curtilor interioare
- Amenajarea spațiului din punct de vedere al normelor de igienă
- Respectarea normelor PSI necesare funcționării.

Prin realizarea acestei investitii se va asigura totodata:

- noua identitate a zonei, printr-o structura moderna integrata corect in tesutul urban existent, cu identitate arhitecturală care va ridica standardul de urbanism al zonei avand un impact pozitiv asupra populatiei;
- reincursiune in viata muzicala,teatrala dar si culturala a localitatii timisene
- o reimprospatare si revigorare a culturii teatrale si muzicale timisene
- nu in ultimul rand, amenajarea zonei va atrage dupa sine cresterea interesului proprietarilor de a-si reabilita proprietatile situate in imediata vecinatate a acestuia.

Situatia propusa:

Prin documentatia elaborata se propune reabilitarea capitala a imobilelor existente după cum urmează:

- lucrări de consolidări ținând cont de cerințele normelor actuale de proiectare;
- desfacere/refacere finisaje pereți interiori;
- desfacere/refacere finisaje fatadă;
- se vor păstra caracteristicile elementelor decorative inițiale în cadrul lucrărilor de reabilitare (fațada exterioară, acoperiș, uși de acces etc.), acestea urmand sa se readuca la starea initiala;
- înlocuire/recondiționare tâmplărie interioară și exterioară;
- refacere finisaje pardoseli;
- facilitatea accesibilității pentru toate categoriile de persoane, indiferent de gradul de handicap;
- la compartimentele interioare unde se desfășoară repetiții la instrumente specifice activității Facultatii de Muzica si Teatru, pereții și tâmplăria ușilor de acces vor fi realizate din materiale care să asigure o izolare fonică;
- în urma concluziilor studiului acustic sala de festivitati va fi izolată fonic (inclusiv ușile de acces și ferestrele);
- montare sistem de detectare și semnalizare a incendiilor conforme cu scenariul la foc;
- instalatia de climatizare, ventilație va fi dimensionat corespunzător pentru asigurarea confortului termic interior;
- înlocuirea instalației electrice, se va asigura iluminatul natural și artificial conform normativelor în vigoare;
- înlocuire instalații sanitare, se vor reamenaja grupurile sanitare conform normativelor în vigoare;

- înlocuire instalații termice;
- igienizare pod și subsol;
- reabilitare șarpantă și învelitoare;
- iluminatul arhitectural al fațadei principale;
- amenajarea curților interioare.

Intervențiile solicitate prin proiect vor fi de natura „funcțională” nu vor afecta caracteristicile generale ale construcției și vor respecta concluziile raportului tehnic de expertiză și avizul nr. 219/M/2022 emis de Ministerul Culturii – Direcția Patrimoniu Cultural.

Alte informatii

Costurile pentru realizarea investitiei conform Devizului General sunt următoarele:

a. Valoarea totala a investitiei (T.V.A. inclus) varianta I (recomandata de proiectant) =77.654.799,20 lei din care C+M = 57.022.262,92 lei

b. Valoarea totala a investitiei (T.V.A. inclus) varianta II (nerecomandata de proiectant) =82.572.879,20 lei cu TVA din care C+M =60.735.062,92 lei

Durata totala de realizare a investitiei 32 luni, din care proiectare 8 luni si lucrari de executie 24 luni.

Sursa de finantare a investitiei: Bugetul local.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propunem spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara:

- documentația tehnico-economică pentru obiectivul de investiții **“Reparații capitale la ansamblul „PRIMARIA VECHE” format din imobil înscris în CF nr. 416672 și imobil înscris în CF 419709-C1”**.

Luând în considerare prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice faza D.A.L.I. și a indicatorilor tehnico-economice pentru obiectivul “Reparații capitale la ansamblul „PRIMARIA VECHE” format din imobil înscris în CF nr. 416672 și imobil înscris în CF 419709-C1” îndeplinește condițiile tehnice pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

DIRECTOR DGIM
FLORESCU MIHAI

DIRECTOR DRU
GABRIELA BICA

CONSILIER SERVICIUL REABILITARI
CAMELIA CROICEA