



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea obiectivului de investiții „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”

Având în vedere Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. TMI2024- a Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea obiectivului de investiții „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”. Facem următoarele precizări:

Stadionul de rugby ”Gheorghe Rășcanu” se află în zona nord-vestică a Municipiului Timișoara, cartierul Ronaț, județului Timiș. Accesul principal pe teren se realizează din strada Pictorul Aman.

Municipiul Timișoara dorește să-și îmbunătățească continuu performanțele în domeniul sportiv. În acest scop are în vedere să asigure satisfacerea continuă a cerințelor și așteptărilor cetățenilor printr-o înaltă calitate a infrastructurii sportive și în același timp să protejeze mediul înconjurător prin prevenirea și controlul poluării.

Terenul obiectivului de investiție propus se afla în proprietatea MUNICIPIULUI TIMIȘOARA. Terenul destinat investiției se află în intravilanul municipiului Timișoara, jud. Timiș, nr. cadastral 432583, în suprafață de 25 795 mp. Pe teren se află patru construcții și un teren de sport: Corp C1 – Grup sanitar – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 43 mp; Corp C2 – Vestiar – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 234 mp; Corp C3 – Tribuna cu structură metalică – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 240 mp; Corp C4 – Teren sport, suprafața construită desfășurată – 8398 mp; Corp C5 – Cabină bilete – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 5 mp, conf. extras C.F. Investițiile în infrastructura sportiva reprezintă o contribuție importantă la rezolvarea problemelor economice și sociale la nivel local, la protecția sănătății, îmbunătățirea calității vieții și stimularea dezvoltării economice.

Având în vedere că în locația menționată se desfășoară jocuri de nivel național, pentru încadrarea la normele europene de rugby sunt necesare amenajări suplimentare constând în refuncționalizarea bazei sportive existente, prin repositionarea terenului de sport existent prin amenajarea a 2 terenuri de rugby unul cu suprafață sintetică - hibrid și celălalt cu suprafață naturală, amenajare terenuri de sport pentru antrenamente și amenajarea și extinderea clădirii existente prin crearea de spații anexe (depozitare, vestiare, acces controlat, paza, servirea mesei, cazare arbitri, centru de recuperare, sala de forță, etc) cu fluxuri de acces jucători și personal, spectatori etc.

Crearea unei infrastructuri sportive de calitate și a unei culturi a sportului prin unitate, solidaritate, etică și excelență, reprezentând fundamentul pentru integrarea educațională și socială eficientă. Fundamentată pe o viziune pe termen lung, municipalitatea își propune să continue și să susțină prin orice mijloace dezvoltarea sportului de performanță prin acțiuni concrete, structurate în acord cu realitatea prin reabilitarea terenului de rugby.

Investiția este necesară și oportună, în contextul în care, în prezent municipalitatea prezintă o situație deficitară la acest capitol.

Pentru realizarea obiectivului a fost încheiat contractul de prestări servicii nr. 136/19.12.2022, între Municipiul Timișoara și STUDIO ART CONSTRUCT S.R.L. având ca obiect prestarea serviciilor

pentru întocmirea ET+DALI- Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11 .

Proiectul propus are ca scop refuncționalizarea terenului de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11 prin amenajarea bazei sportive la noile standarde, oferind confort și siguranță, asigurând condiții calitative ridicate pentru practicarea sportului de performanță, prin crearea unui teren de rugby care să aibă dotările necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superligă.

Caracteristici tehnice minim propuse:

- amenajare a 2 terenuri de rugby unul cu suprafața sintetic-hibrid și celălalt cu suprafața naturală;
- crearea unui teren de rugby care să aibă dotările necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superligă;
- amenajare teren de antrenament;
- împrejmuire perimetrală teren sport, închidere perimetru fiecare teren;
- instalații: electrice cu sistem de iluminat nocturn, incendiu, apă, canal, gaz, variante instalații asanare, irigare automatizată controlată în funcție de umiditate, sistem de prize îngropate perimetral teren etc;
- realizarea unui sistem de încălzire electrică a terenului de joc care generează căldura radiantă;
- amenajare tribună pe structură metalică și/sau beton, acoperită, cu gradene cu scaune omologate;
- amenajare de spații (depozitare, vestiare, acces controlat, paza, servirea mesei, cazare arbitri, centru de recuperare, sala de forță, etc) cu fluxuri de acces jucători și personal, spectatori etc.;
- realizare spații așteptare jucători, antrenori și observatori etc., cu nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigente tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;
- S-a utilizat conceptul de control energetic tip Smart Building, prin eficientizarea ventilării și climatizării spațiilor (sistem HVAC, controlat cu sistem BMS), sisteme de racire pasivă și activă, sistemele de protecție solară;
- amenajări de spații exterioare pentru asigurarea unui climat potrivit destinației proiectate.

Se propun minim două soluții de intervenție:

Soluția 1 - Extindere C1 cu P+1, incluzând funcțiuni precum cafenea și sală de forță.

Soluția 2 - Extindere C1 doar la nivelul parterului, păstrând principală funcțiunea de vestiare.

În ambele soluții desfacerea peretilor din zidarie se va realiza cu pastrarea elementelor de confinare adiacente din beton armat (centuri, stalpisorii, grinzi și stalpi).

Deasemenea, nu va fi afectată rezistența și stabilitatea construcțiilor învecinate și nu vor fi induse stări defavorabile de eforturi și tensiuni în terenul de fundare al acestora.

OBIECT 1 – Corp C1 existent – Grup sanitar

Propus spre extindere

Grup sanitar destinat vizitatorilor și jucătorilor, anul construirii 1960. Va fi extins în limita edificabilului propus pentru a crea spațiile anexe și dotările necesare pentru antrenarea echipelor de juniori.

OBIECT 2 – Corp C2 existent – Vestiar

Propus spre desființare.

Vestiare destinate în prezent echipelor de seniori, anul construirii 1960, fiind extinse într-o etapă ulterioară. Clădirea este propusă spre desființare.

OBIECT 3 – Corp C3 existent – Tribună cu structură metalică

Propus spre desființare.

Tribună cu structură metalică cu o capacitate de aproximativ 585 de locuri și o arie construită desfășurată măsurată de 257 mp. Tribuna este propusă spre desființare.

OBIECT 4 – Corp C4 existent – Teren sport

Propus spre reamenajare.

Teren de sport existent cu teren natural, ce va fi extins și reamenajat, noul teren de joc fiind conform cu dotărilor necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superligă.

OBIECT 5 – Corp C5 existent – Cabină bilete

Propus spre reamenajare prin prezentul C.U.

Fosta cabină de bilete, anul construirii 1960. Clădirea este propusă spre desființare, în prezent fiind într-o stare avansată de degradare. Aria utilă existentă este de 3.6 mp.

Investiția presupune refuncționalizarea terenului de sport prin amenajarea a două terenuri de rugby, corpul C4 (teren sport) fiind extins și reamenajat, reabilitarea și extinderea corpului C1 existent (grup sanitar) și desființarea construcțiilor existente corpurile C2 (vestiar), C3 (tribuna cu structura metalică) și anexa C5 (cabina de bilete).

Accesul principal pe teren auto și pietonal va fi realizat din strada Pictorul Aman și se vor păstra accesele secundare existente din străzile Radu de la Afumați (acces auto și pietonal) și Grigore Ureche (acces pietonal).

OBIECT 6 – Teren principal de joc propus

Terenul principal de joc va avea dotările necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superligă. Aria totală a terenului este de 10000 mp. Terenului va avea împrejmuire perimetrală și va fi dotat cu instalațiile aferente necesare conform normativelor în vigoare.

OBIECT 7 – Tribuna principală și spații conexe

Tribuna principală aferentă terenului principal de joc va fi amplasată pe latura de est, având o capacitate de 1800 locuri. Tribuna va avea acces din exterior pe latura de est și se vor amenaja la interior vestiarele, spații tehnice, cabinet medical, spații administrative etc.

OBIECT 8 – Teren secundar de antrenamente propus

Terenul secundar de joc, destinat juniorilor, va fi amplasat astfel încât să poată acomoda și un al 3-lea teren cu dimensiuni reduse cu posibilitatea de acoperire. Aria totală a terenului este de 6200 mp, din care 2480 mp cu posibilitate de acoperire. Terenului va avea împrejmuire perimetrală și va fi dotat cu instalațiile aferente necesare conform normativelor în vigoare.

Terenul de sport principal, cu o arie de 10.000 mp, este prevăzut cu o circulație perimetrală de 2 m și va avea dotările necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superliga. Accesul pe teren se va realiza din zona vestiarelor și a unităților mobile de prim ajutor.

FINISAJE CORPURI PROPUSE:

Obiect 1 - Corp C1 Vestiare:

- Terasă hidroizolată cu membrană din PVC;
- Finisajul pereților interiori este realizat din vopsitorie albă (simplă sau siliconică – după caz). Finisajul exterior va fi realizat în sistem ventilat (plăci fibrociment).
- Finisajul de pardoseală va fi realizat din rășină epoxidică în zona parterului și covor PVC în etaj;
- Tâmplării din aluminiu;

Obiect 6 -Teren principal de joc:

- Teren cu suprafață naturală / sintetică-hibrid;

Obiect 7 – Tribuna principală și spații conexe

- Învelitoare realizată din tablă cutată montată pe o structură metalică, grinzi cu zăbrele;
- Finisajul pereților interiori este realizat din vopsitorie albă (simplă sau siliconică – după caz). Finisajul exterior va fi realizat în sistem ventilat (plăci fibrociment) sau tencuială decorativă (după caz);
- Finisajul de pardoseală va fi realizat din rășină epoxidică sau covor PVC (după caz);
- Tâmplării din aluminiu;
- Pe latura de est se prevăd panouri opacizante cu structură și finisaj metalic.

Obiect 8 – Teren secundar de antrenament

- Teren cu suprafață naturală / sintetică-hibrid;

Pe teren a fost propus un edificabil de 1290 mp, în cazul în care se dorește extinderea cu o a doua tribună.

Spații verzi amenajate - Propus

- Spații verzi amenajate minim necesar = 7738.5 mp (30%)
- Spații verzi = 2181 mp
- Teren sport = 10 000 mp
- Total spații verzi obținute = 12181 mp

Alte suprafețe – Amenajarea terenului - Propus

- Teren de sport suprafață sintetică = 6200 mp
- Suprafață alei pietonale = 1660 mp
- Suprafață platforme carosabile = 3265 mp
- Suprafață împrejmuire / gard = 196.55 mp

Sunt prevăzute: instalații de încălzire; climatizare și ventilare; instalații de răcire tehnologică; instalații de ventilare; surse preparare agent termic; alimentarea cu apă rece; alimentarea cu apă caldă; instalația interioară de canalizare; instalații stingere incendiu - instalația de stingere cu hidranți exteriori, instalația de stingere cu hidranți interiori; instalații electrice – interioare, instalații de iluminat - de siguranță, instalații de prize; sistemul de televiziune, protecția la defect (împotriva socurilor electrice datorate atingerilor indirecte).

Se va realiza o instalație de legare la pământ de protecție și de echipotentializare pentru noua clădire.

Protecția în caz de defect (protecția la atingere indirectă) se realizează prin legarea părților conductoare accesibile (ce accidental ar putea fi puse sub tensiune) la priza de pământ.

Destinația obiectivului: teren de rugby care să aibă dotările necesare pentru practicarea rugby-ului la nivel de Superligă. Se va repositiona terenul de sport existent și se vor amenaja 2 terenuri de rugby unul cu suprafață sintetică - hibrid și celălalt cu suprafață naturală; terenuri de sport pentru antrenamente; se va amenaja și extinde clădirea existentă prin crearea de spații (depozitare, vestiare, acces controlat, paza, servirea mesei, cazare arbitri, centru de recuperare, sală de forță, etc) cu fluxuri de acces jucători și personal, spectatori etc.

Dimensiunile terenului: 25.795 mp. Pe teren se află patru construcții și un teren de sport: Corp C1 – Grup sanitar – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 43 mp; Corp C2 – Vestiar – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 234 mp; Corp C3 – Tribuna cu structură metalică – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 240 mp; Corp C4 – Teren sport, suprafața construită desfășurată – 8398 mp; Corp C5 – Cabină bilete – Rh = P, suprafața construită desfășurată – 5 mp, conf. extras C.F.

Suprafața construită: Terenul principal de joc va avea aria totală de 10000 mp; Tribuna principală și spații conexe cu o capacitate de 1800 locuri, în interior vor fi amenajate vestiarele, spații tehnice, cabinet medical, spații administrative etc.; Terenul secundar de joc, destinat juniorilor, va avea aria totală de 6200 mp, din care 2480 mp cu posibilitate de acoperire.

Indicatori maximali/Valoarea totală a investiției (T.V.A. inclus)

► Valoarea totală este de 55.346.840,34 lei fără TVA, respectiv 65.774.991.19 lei cu TVA, din care C+M 40.159.642,19 lei, fără TVA, respectiv 47.789.974,20 lei cu TVA.

Din valoarea inițială recomandată de 66.775.525,86 lei fără TVA, respectiv 79.375.126,95 lei cu TVA, au fost făcute reduceri de costuri în valoare de 7.967.104,35 lei fără TVA, prin eliminarea anumitor categorii de lucrări, dotări și cheltuieli de organizare de santier, respectiv diminuarea manoperei de la 35 lei la 28 lei.

Valoarea din deviz pentru încălzirea terenului este de 3.800.257,38 fără TVA, respectiv 4.522.306,29 lei, cu TVA.

Montajul aferent echipamentelor terenului de sport este în valoare de 15.615,67 lei fără TVA, respectiv 18.582,65. Valoarea echipamentelor doar pentru teren este de 396.100,00 fără TVA.

Durata pentru execuția lucrărilor proiectate este (pentru varianta recomandată) este de 24 luni, din care durata de execuție lucrări este de 18 luni.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că Proiectul de hotărâre privind aprobarea obiectivului de investiții, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local și propune spre aprobare următoarele:

- aprobarea proiectului „REFUNCȚIONALIZARE TEREN DE SPORT, REABILITARE ȘI EXTINDEREA CLĂDIRII EXISTENTE, INCLUSIV UTILITĂȚI, TIMIȘOARA STR. PICTORUL AMAN NR.11”;

- aprobarea documentației tehnico-economice–faza DALI elaborată de S.C. STUDIO ART CONSTRUCT S.R.L., pentru obiectivul de investiții „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”;
- aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai investiției „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”, conform **Anexei 1**;
- aprobarea valorii totale a proiectului „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”, în cuantum de 55.346.840,34 lei fără TVA, respectiv 65,774,991.19 lei cu TVA, din care C+M 40.159.642,19 lei, fără TVA, respectiv 47.789.974,20 lei cu TVA.

Din valoarea inițială recomandată de 66.775.525,86 lei fără TVA, respectiv 79.375.126,95 lei cu TVA, au fost făcute reduceri de costuri în valoare de 7.967.104,35 lei fără TVA, prin eliminarea anumitor categorii de lucrări, dotări și cheltuieli de organizare de santier, respectiv diminuarea manoperei de la 35 lei la 28 lei.

Valoarea din deviz pentru încălzirea terenului este de 3.800.257,38 fără TVA, respectiv 4.522.306,29 lei, cu TVA.

- aprobarea descrierii sumare a investiției: „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11”, propusă a fi realizată prin proiect, conform **Anexei 2**;
- aprobarea obiectivului de investiție „Refuncționalizare teren de sport, reabilitare și extindere clădirii existente, inclusiv utilități, în Timișoara str. Pictor Aman nr.11” ca făcând parte din categoria lucrărilor de utilitate publică.

VICEPRIMAR,
COSMIN A. TABĂRĂ

DIRECTOR GENERAL,
CULIȚĂ CHIȘ

CONSILIER,
NASTASIA POP

CONSILIER,
LAVINIA LAURA DRAGALINA