



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA INCUBATOR DE PROIECTE
Serviciul Documentatii Proiecte

Semnat Director executiv DIRECTIA INCUBATOR DE PROIECTE	Semnat Sef serviciu Serviciul Documentatii Proiecte	Semnat Inspector de specialitate Serviciul Documentatii Proiecte
Intocmit Consilier Serviciul Documentatii Proiecte		

Proiect HCL: PHCL2025-000833

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiție „AMENAJARE CENTRU DE ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II – C3-C5”

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiție „AMENAJARE CENTRU DE ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II – C3-C5 ,

Facem următoarele precizări:

Prin MultipleXity (MX) se va revitaliza unul dintre cele importante spații industriale din istoria Timișoarei. Acestea cuprind Muzeul de transport public Corneliu Miklosi și fostele ateliere de reparații tramvaie, deținute de municipalitate. Prin implementarea obiectivului de investiție se realizează un prim pas în crearea unui centru cultural cu un nivel calitativ superior de finisare, dotare și funcționalitate, cu spații exterioare publice reprezentative pentru ansamblul MultipleXity și pentru municipiu. Astfel, se formează un nou reper în oraș și o zonă atractivă pentru evenimente culturale și petrecerea timpului liber.

De asemenea, noul ansamblu MultipleXity se adaugă infrastructurii culturale a orașului, cu efecte benefice pe termen lung, pe de-o parte prin programul acestuia - diseminarea culturii și cunoașterii în societate - și prin restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului industrial, pe de altă parte. Totodată, centrul poate deveni un exemplu de bună practică, din ambele puncte de vedere, pentru investiții similare în municipiul Timișoara și în țară.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA INCUBATOR DE PROIECTE
Serviciul Documentatii Proiecte

MultipleXity este situat în Timișoara, pe Bulevardul Take Ionescu, un bulevard cu o lățime de aproximativ 40 m, configurat în patru benzi cu linie de tramvai (linia este inactivă momentan) pe zona centrală. Bd. Take Ionescu este o arteră de penetrare principală din rețeaua stradală și face legătura dintre zona centrală și aeroport, respectiv autostrada A1.

Pe teren se află 6 clădiri: clădirea C1 - clădire administrativă, clădirea C2 - fostele ateliere de reparații tramvaie, clădirile C3 și C4 - clădiri administrative, clădirea C5 - clădire pentru vopsitorie, centrală termică și coș de fum și clădirea C6 - post transformare.

Prezenta documentație se referă la reabilitarea și conversia funcțională a clădirilor **C3, C4 și C5**, precum și la **amenajarea exterioară a întregii incinte**.

Proiectul propune:

- consolidarea structurală și reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu;
- eliminarea surselor generatoare de degradări;
- adaptarea funcțională pentru a permite organizarea și dotarea centrului, astfel încât să ofere oportunitatea organizării unei game largi de evenimente;
- formarea unor spații exterioare publice, reprezentative și adecvate funcțiunii propuse.

Clădirea C3

Clădirea fostei turnătorii este propusă să fie convertită într-un bistro cu o capacitate de 50 persoane. Clădirea prezintă două zone: una cu o înălțime interioară de 5 m, ce va adăposti zona de servire și o zonă mai scundă în care a fost integrată zona de bucătărie. În zona înaltă se propune realizarea unui nivel parțial deschis - supantă - destinată publicului. Intervențiile presupun:

- consolidări structurale;
- refacerea acoperișului;
- închiderea laturii nordice cu un perete nou din zidărie (clădirea este parțial demolată);
- refacerea pardoselilor și a plăcilor suport pe sol, precum și termoizolarea acestora;
- înlocuirea tencuielii exterioare cu tencuială pe bază de var cu proprietăți termoizolante;
- curățarea tencuielii interioare existente și înlocuirea parțială a acesteia cu tencuială pe bază de var cu proprietăți termoizolante;
- restaurarea tâmplăriilor vechi și dublarea acestora la interior cu o tâmplărie nouă cu proprietăți termoizolante;
- schimbarea tâmplăriilor din PVC
- construirea în interior a unei structuri metalice și pentru susținerea nivelului parțial;
- compartimentări ușoare;
- realizarea unui acces pentru aprovizionare;
- finisaje noi la interior.

Clădirea C4

Clădire utilizată ca zonă administrativă, este propusă să fie transformată în spații pentru



servicii care susțin desfășurarea activităților centrului cultural și a celor de tip rezidențe artistice, cu patru apartamente cu o cameră, un apartament cu două camere, un apartament pentru persoane cu dizabilități și o zonă comună. La subsol se propune amenajarea unei spălătorii și a unei depozitări care deservește spațiile de cazare, a unui spațiu pentru supraveghere și pază și unui depozit general. Intervențiile la această clădire constau în:

- consolidări ale structurii de rezistență;
- refacerea planșeelor de peste parter și etaj;
- desfacerea unor goluri zidite sau micșorate anterior la nivel de fațade;
- practicarea unor goluri noi;
- desființarea unor goluri existente la interior;
- refacerea pardoselilor și a plăcilor suport pe sol, precum și termoizolarea acestora;
- compartimentări ușoare din gips-carton;
- termoizolarea acoperișului;
- înlocuirea învelitorii și a elementelor de tinichigerie;
- refacerea curților de lumină și eliminarea cauzelor infiltrațiilor apei în pereții clădirii;
- eliminarea finisajelor interioare existente;
- introducerea unui nou acces independent din exterior spre subsol;
- demolarea circulațiilor verticale existente și contruirea unei scări noi, cu structură metalică;
- schimbarea tâmplăriilor;
- înlocuirea tencuielii exterioare cu tencuială pe bază de var cu proprietăți termoizolante;
- curățarea tencuielii interioare existente și înlocuirea acesteia cu tencuială pe bază de var;
- finisaje noi la interior.

Clădirea C5

Cea mai importantă intervenție la această clădire presupune demolarea centralei termice, lăsând loc pentru extinderea curții în zona din spate a ansamblului. Clădirea fostei vopsitorii va fi transformată într-un spațiu de tip „co-working” (spațiu cu birouri de lucru de închiriat), iar coșul de fum va fi păstrat ca un element de reper în noul spațiu exterior format. Alte lucrări propuse sunt:

- consolidări structurale;
- închiderea laturii sudice, rămasă deschisă în urma demolărilor, cu un perete nou din zidărie;
- refacerea pardoselilor și a plăcilor suport, precum și termoizolarea acestora;
- termoizolarea acoperișului;
- înlocuirea învelitorii și a elementelor de tinichigerie;
- înlocuirea tencuielii exterioare cu tencuială pe bază de var cu proprietăți termoizolante;
- curățarea tencuielii interioare existente și înlocuirea acesteia cu tencuială pe bază de var;



- construirea unei structuri metalice pentru introducerea unui nucleu de grupuri sanitare peste care se suprapune un nivel tehnic pentru echipamente HVAC;
- restaurarea tâmplăriilor vechi și dublarea acestora la interior cu o tâmplărie nouă cu proprietăți termoizolante;
- compartimentări ușoare din gips-carton;
- finisaje noi la interior.

Amenajări exterioare

Pe sit se disting patru alveole verzi cu arbori maturi și vegetație joasă aflată în stare de abandon în zona de acces, și o altă alveolă verde cu arbori maturi între clădirile C4 și C5. În rest, se pot identifica următoarele suprafețe de călcare: alei pavate cu dale de beton între clădiri, o suprafață asfaltată în zona de acces în curte, suprafețe betonate în jurul clădirilor, suprafețe pavate cu piatră cubică, suprafețe caracterizate de un amestec eterogen de pământ, pietriș și piatră cubică și suprafețe neamenajate.

Principală intervenție la nivelul spațiilor exterioare o reprezintă extinderea suprafeței minerale dintre clădirile C5 și C2 ca urmare a demolării centralei termice (corp aparținând clădirii C5). Această măsură pune în valoare clădirea vechii arhive și coșul de fum, dar mai ales aduce un spațiu reprezentativ în partea din spate a incintei ansamblului. Alte intervenții la nivelul spațiilor exterioare presupun desfacerea pavajelor minerale existente, remodelarea zonelor verzi, introducerea de zone plantate noi cu arbori și plante perene și erbacee, construirea de structuri deschise și acoperite pentru adăpostirea publicului în caz de ploaie și parcarilor de biciclete, restructurarea rețelei de stâlpi și cabluri de alimentare a tramvaielor, respectiv a sistemului de iluminat exterior, introducerea unor elemente de mobilier urban și signalistică. Bustul lui Corneliu Mikloși situat în zona accesului pietonal se va păstra pe poziția actuală fiind integrat în soluția de amenajare a curții.

Vegetația existentă, considerată un atu al sitului, va fi examinată din punct de vedere dendrologic. Se va hotărî, dacă este cazul, eliminarea exemplarelor uscate, bolnave sau care fac parte din specii invazive. Ulterior se vor face completări cu exemplare din specii existente pe sit sau care consolidează imaginea grupurilor existente, urmărindu-se în același timp echilibrarea rapoartelor între diversele spații deschise și diminuarea expunerii sitului față de ansamblul urban dezvoltat la vest. În afara completării grupurilor menționate, se vor mai contura două zone noi cu plantații de arbori: parcare și curtea din spate.

În zona parcarii, arbori și suprafețe plantate se vor intercala cu locurile de parcare pentru a ameliora imaginea minerală și aridă caracteristică acestei utilizări. Totodată, această utilizare nu este exclusivă, fiind o rezervă de spațiu ce completează diversele scenarii în care ansamblul va fi utilizat – poate găzdui târguri, piețe volante sau expoziții temporare. În partea din spate a curții, sub coroanele arborilor dispuși într-o organizare de tip grilă, se configurează o suprafață multifuncțională de tip scuar, mai puțin expusă la soare și la vecinătăți. Tot aici, în relație cu partea



centrului dedicată copiilor, se propune un loc de joacă. Alături de suprafața din fața clădirii C2 - a accesului principal - cele două zone pot primi extinderea activităților complexului în exterior prin expoziții în aer liber sau evenimente culturale.

Se respectă zonificarea funcțională și indicatorii din prevederile PUZ 260/07.07.2020 - refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă și Tehnologie și Experimente - Multiplexity”:

- suprafața vegetală reprezintă 17,57%, față de 10% reglementat. Nu se afectează subzona verde reglementată prin PUZ;
- POT și CUT propuși sunt mai mici decât indicatorii reglementați și cei existenți: 31%, față de 50%, respectiv 0,44, față de 1,5.

Acest obiectiv de investiție face parte din Lista proiectelor prioritare eligibile pentru finanțare prin Programul Regional Vest (PRVest), în cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Timișoara și a zonei urbane funcționale, pentru perioada de programare 2021–2027.

Potrivit Ghidului Solicitantului New European Bauhaus - Proiecte-pilot, acest apel vizează obiectivele de investiții care susțin revitalizarea și transformarea spațiilor și clădirilor urbane, printr-o abordare multidisciplinară, colaborativă și interesată, cu accent pe calitatea experienței, aspectul estetic, medii de viață sănătoase și sigure, durabilitate, circularitate și incluziune:

- transformarea, reinventarea și revigorarea urbană a spațiilor publice: piețe și piațete publice, zone pietonale, promenade, poduri, pasarele/funiculare, splaiuri etc.;
- spații și facilități pentru activități recreative, de mici dimensiuni, care nu implică desfășurarea unei activități economice: locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, spații pentru socializare etc.;
- reutilizare/recondiționare/revitalizare a unor construcții existente, neutilizate/neutilizabile în prezent;
- crearea, modernizarea și extinderea infrastructurii verzi-albastre și facilitarea biodiversității urbane;
- conservarea, punerea în valoare și dezvoltarea patrimoniului cultural;
- reconversia funcțională și punerea în valoare a clădirilor destinate interacțiunilor sociale și activităților culturale și artistice;
- activități de tip “soft” - pentru sprijinirea implementării principiilor de lucru New European Bauhaus.

În vederea realizării acestui proiect de investiție a fost încheiat Contractul de achiziție publică nr. 153/28.07.2020, obiectul acestuia fiind prestarea serviciilor de proiectare și asistență tehnică pentru realizarea obiectivului de investiții **„DALI+PT CentruL pentru Arta, Tehnologie si Experiment, MultipleXity”**, încheiat cu Șerban I. Daniel Lucian – Birou Individual de Arhitectură, în calitate de Proiectant general.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA INCUBATOR DE PROIECTE
Serviciul Documentatii Proiecte

Prin HCL 400/2023 și HCL nr. 330/2021 s-a aprobat Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții „AMENAJARE CENTRU PENTRU ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II”.

În urma finalizării Proiectului Tehnic, elaborat în baza HG nr. 907/2016, actualizată cu modificările și completările ulterioare, valoarea totală estimată a investiției conform devizului general este 51.457.149,21 lei TVA inclus, iar principalii indicatorii tehnico-economici (minimali și maximali) sunt descriși și incluși în anexa la proiectul de hotărâre de consiliul local.

În conformitate cu prevederile ghidului solicitantului, unul dintre documentele necesare la depunerea proiectului este hotărârea consiliului local de aprobare a indicatorilor tehnico-economici și a documentației tehnico-economice faza PT pentru solicitantul de finanțare.

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

- Aprobarea documentației tehnico-economice faza Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție „AMENAJARE CENTRU DE ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II – C3-C5”, elaborată de către BIA Șerban I. Daniel Lucian, în calitate de Proiectant general;
- Aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiție „AMENAJARE CENTRU DE ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II – C3-C5” conform Anexei nr.1, care vor fi parte integrantă din hotărârea de consiliul local;

Luând în considerare datele tehnice descrise de către compartimentul de specialitate în prezentul raport, în baza art. 136 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, apreciem că Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice – faza Proiect Tehnic și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiție „AMENAJARE CENTRU DE ARTĂ, TEHNOLOGIE ȘI EXPERIMENT, MULTIPLEXITY - faza II – C3 - C5”, îndeplinește condițiile tehnice pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.