



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA	Semnat Director executiv DIRECTIA REVITALIZARE	Semnat Sef serviciu Serviciul Eficientizare Energetica
Semnat Consilier Serviciul Eficientizare Energetica		

Proiect HCL: PHCL2025-000580

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Calea Circumvalațiunii nr. 69”, din Municipiul Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.TMI2025-039044/12.09.2025 , al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Calea Circumvalațiunii nr.69”, din Municipiul Timișoara, facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, se impune inițierea demersurilor pentru aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I – aferente obiectivului de investiții menționat.

Obiectivul „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Calea Circumvalațiunii nr. 69, din Municipiul Timișoara” este inclus în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Timișoara și a Zonei Urbane Funcționale pentru perioada de programare 2021–2027.

Proiectul este eligibil pentru finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Vest 2021–2027, Prioritatea 3 – Regiune cu orașe prietenoase cu mediul, Obiectivul specific 2.1 – Promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

Blocul de locuințe este amplasat în intravilanul municipiului Timișoara, pe Calea Circumvalațiunii nr. 69, având număr cadastral CF nr. 401440-C1, nr. topo 26181. Clădirea are regim de înălțime S+P+10E, este compusă din două scări și cuprinde un total de 80 de apartamente. Suprafața construită este de aproximativ 725 mp, iar suprafața desfășurată este de circa 8.697 mp.

Imobilul a fost construit în anul 1975 și, în prezent, se află într-o stare avansată de uzură, prezentând deficiențe majore la nivelul anvelopei, instalațiilor și finisajelor.

Printre problemele identificate se regăsesc:

- Tencuieli exterioare degradate, cu porțiuni afectate de igrasie și condens



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

- Înelitoare deteriorată, cu sorturi metalice ruginite și desprinse
- Lipsa termoizolației la nivelul fațadelor, terasei și soclului
- Tâmplărie exterioară neperformantă energetic
- Instalații termice și sanitare învechite, cu pierderi semnificative
- Iluminat ineficient în spațiile comune, fără automatizare sau surse economice
- Lipsa infrastructurii adaptate pentru persoane cu dizabilități

În acest context, se impune realizarea unei intervenții complexe care să vizeze reabilitarea termică a clădirii, modernizarea instalațiilor și introducerea de soluții tehnologice eficiente energetic, în conformitate cu principiile DNSH (Do No Significant Harm). În lipsa unor astfel de intervenții majore, starea tehnică a imobilului se va degrada accelerat, cu impact negativ asupra siguranței locatarilor, asupra valorii de piață a proprietăților și asupra eficienței energetice generale. Prin urmare, este necesară demararea unui proiect integrat de reabilitare energetică și funcțională, care să răspundă cerințelor actuale de performanță, siguranță și sustenabilitate.

Premisele necesității investiției

Necesitatea realizării investiției este fundamentată pe o serie de considerente tehnice, strategice și sociale, care justifică oportunitatea intervenției asupra blocului de locuințe situate pe Calea Circumvalațiunii nr. 69, din Municipiul Timișoara.

În primul rând, clădirea prezintă o stare avansată de uzură fizică și morală, cu degradări vizibile la nivelul anvelopei, instalațiilor și finisajelor. Lipsa termoizolației, tâmplăria neperformantă și instalațiile electrice învechite generează pierderi semnificative de energie, costuri ridicate de întreținere și disconfort termic pentru locatari.

În al doilea rând, imobilul nu respectă cerințele actuale privind eficiența energetică, siguranța la incendiu, accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități și utilizarea surselor regenerabile de energie. Aceste neconformități contravin prevederilor legislației europene și naționale în domeniu, inclusiv:

Necesitatea realizării investiției este fundamentată pe mai multe direcții strategice, legislative și funcționale:

- **Politici europene și naționale:** Proiectul se aliniază la obiectivele Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică, precum și la angajamentele asumate de România prin Acordul de la Paris privind schimbările climatice. Strategia Națională de Renovare pe Termen Lung (2020) subliniază nevoia urgentă de reabilitare a fondului construit, estimând o necesitate de finanțare de peste 13 miliarde euro până în 2030.
- **Strategii locale:** Investiția este inclusă în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Timișoara și este eligibilă pentru finanțare nerambursabilă prin Programul Regional Vest 2021–2027, Prioritatea 3 – Regiune cu orașe prietenoase cu mediul, Obiectivul specific 2.1 – Promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.
- **Starea tehnică a imobilului:** Clădirea prezintă deficiențe structurale și funcționale majore, care afectează confortul locatarilor, siguranța în exploatare și eficiența energetică. Instalațiile sunt învechite, tâmplăria este neconformă, iar pierderile de energie sunt semnificative.
- **Impactul asupra comunității:** Prin reducerea consumului de energie primară cu peste 60% și a emisiilor de CO₂ cu 60%, proiectul contribuie direct la îmbunătățirea calității vieții locatarilor, la protejarea mediului și la creșterea valorii de piață a imobilului.

Obiectivele preconizate

Obiectivul general al investiției este creșterea performanței energetice a clădirii, printr-o intervenție integrată care să asigure conformitatea cu cerințele de eficiență energetică, siguranță, accesibilitate și durabilitate.

Obiective specifice:



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

- Reabilitarea termică a fațadelor, terasei și soclului cu materiale performante
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare cu geam triplu termoizolant și închiderea balcoanelor cu tâmplărie PVC eficientă energetic
- Modernizarea instalațiilor termice și sanitare, cu reconfigurarea rețelelor și montarea de echipamente de reglaj
- Reconfigurarea instalațiilor electrice, cu montarea de corpuri LED, senzori de mișcare și lumină naturală
- Implementarea iluminatului de securitate conform normativului I7/2023
- Aplicarea de mansonse termoizolante la conductele de distribuire a agentului termic de la nivelul subsolului și la conductele de apă caldă menajera.
- Instalarea de panouri fotovoltaice cu o putere totală de 4,8 kWp pentru alimentarea spațiilor comune
- Adaptarea infrastructurii pentru persoane cu dizabilități
- Refacerea finisajelor interioare și exterioare în zonele de intervenție

Indicatorii tehnico-economici la faza DALI aferenți obiectivului de investiții „ Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Calea Circumvalațiunii nr. 69”, corespunzători lucrărilor de intervenție ce urmează a fi executate pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe:

1. Indicatori valorici (inclusiv TVA):

Valoarea totală estimată a investiției: **11.958.259,40** lei, din care,

- valoarea pentru construcții-montaj (C+M) = **8.652.136,20** lei;

2. Indicatori fizici:

- durata de execuție a lucrărilor de intervenție: 12 luni;

3. Indicatori energetici :

- Reducerea Consum anual de energie primară cu peste 60%
- Reducerea Emisii de gaze cu efect de seră cu peste 60%

Având în vedere prevederile legale prezentate în cadrul acestui raport, precum și:

- starea tehnică precară a imobilului și necesitatea urgentă de intervenție;
- alinierea proiectului la strategiile locale, naționale și europene privind eficiența energetică și dezvoltarea durabilă;
- beneficiile directe asupra comunității, inclusiv reducerea consumului de energie primară cu peste 60 %, scăderea emisiilor de CO₂ cu 60 %, creșterea confortului locativ și îmbunătățirea esteticii urbane;
- eligibilitatea proiectului pentru finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Vest 2021–2027;
- documentația tehnico-economică elaborată în conformitate cu prevederile HG nr. 907/2016, faza D.A.L.I, precum și devizul general aferent scenariului 2 – varianta adoptată;

se apreciază că proiectul de hotărâre privind aprobarea obiectivului de investiții îndeplinește condițiile necesare pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

În acest sens, se propune spre aprobare următoarele:

Aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Calea Circumvalațiunii nr. 69, din Municipiul Timișoara”, conform Anexei 1;

- Aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții, conform Anexei 2;
- Aprobarea valorii totale a obiectivului de investiții în varianta recomandată de proiectant, în cuantum de **11.958.259,40 lei (inclusiv T.V.A 21%)**, din care **valoarea lucrărilor de construcții-montaj (C+M)** este de **8.652.136,20** ;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica