



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: PHCL2025-000586

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18” din Municipiul Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18 ” din Municipiul Timișoara, TMI2025-039050/12.09.2025.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, a fost elaborată documentația tehnico-economică – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18” din Municipiul Timișoara.

Prin implementarea acestei investiții se urmărește realizarea unor măsuri privind creșterea performanței energetice pentru blocul de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18, prin care se urmărește:

- Reducerea cheltuielilor pentru energie;
- Creșterea gradului de confort și a calității vieții;
- Reducerea poluării din orașe și protecția mediului înconjurător;
- Îmbunătățirea estetică a orașului;
- Generarea de locuri de muncă în sectorul construcțiilor și creștere economică.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Clădirea care face obiectul prezentei investiții, este amplasată, în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, pe str. Brândușei nr. 18, într-o zonă compactă de locuințe colective și funcțiuni complementare .

Imobilul are forma în plan asimetrică, este un tronson independent cu două scări și are următoarele caracteristici tehnice:

- Anul construirii: 1975
- Număr apartamente: 88
- Regim de înălțime: S+P+10E;
- Tip acoperiș: Terasă necirculabilă;
- Tipul structurii: Pereți structurali din beton armat;
- Suprafața construită aproximativă: 636,83 mp;
- Suprafața desfășurată aproximativă: 6.891,89 mp;
- Clasa de importanță a clădirii este III
- Categoria de importanță C

Elemente care justifică necesitatea și oportunitatea

Starea tehnică și energetică actuală

Conform auditului energetic realizat și a inspecției vizuale în teren, s-au constatat următoarele:

a) Elemente structurale și de anvelopă

- Fundații de tip continue din beton armat.
- Structură de pereți din beton armat cu grosime redusă (30 cm), neizolați termic; pierderi termice mari; pereți interiori cu grosimea de 15 cm.
- Buiandrugii de beton armat peste golurile de uși și ferestre.
- Planșeu peste ultimul nivel din beton armat: neizolat; pierderi termice semnificative.
- Planșeu peste subsol din beton armat: neizolat; se constată punți termice la contactul cu pardoseala apartamentelor de la parter.
- Planșee intermediare din beton armat.
- Tâmplărie existentă: predominant din PVC vechi cu geam dublu nefiind dotate cu dispozitive de ventilare naturală organizată și care nu mai asigură confortul termic necesar. Garniturile de etanșare și feroneria elementelor vitrate mobile se prezintă în stare bună, dar ineficientă energetic. Parțial tâmplăria a rămas din lemn/metal, cu geamuri din sticlă simplă, fără garnituri de etanșare.
- Punte termică la rosturile de îmbinare ale plăcilor prefabricate din beton: pierderi accentuate.
- Finisaje exterioare la pereți din tencuieli din var ciment și cărămidă aparentă.
- Clădirea nu prezintă elemente constructive speciale de umbrire a fațadelor.

b) Instalații

- Încălzire: apartamentele sunt încălzite prin centrale termice proprii pe gaz, însă eficiența transferului de căldură este redusă.
- Ventilație: naturală (prin deschideri), fără sisteme de ventilație controlată; se constată umiditate excesivă și risc de apariție a condensului în sezonul rece.
- Iluminat spații comune: corpuri incandescente/fluorescente ineficiente energetic, fără senzori de prezență.
- Alimentarea cu apă se face de la sursa de apă potabilă existentă (rețeaua orașului).
- Evacuarea apelor uzate se realizează în rețeaua de canalizare a orașului.
- Alimentarea cu energie electrică este funcțională la nivelul fiecărui apartament și a casei scârilor.
- Instalațiile sunt funcționale în subsol, nu necesită reparații.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Performanța energetică actuală

- Clădirea se încadrează în clasa energetică D, conform certificatului de performanță energetică, cu un consum anual specific de energie totală de 199,5 kWh/mp/an.
- Emisii ridicate de CO₂, asociate pierderilor energetice și utilizării unui sistem individual de încălzire pe gaz.
- Nivel scăzut de confort termic: variații mari de temperatură între apartamente, temperaturi interioare neconfortabile în sezonul rece.

Necesarul de intervenție – identificarea deficiențelor

Pe baza celor prezentate, se identifică deficiențe majore:

- Pierderi de căldură prin anvelopa clădirii (pereți, planșee, terasă) – cauză principală a consumului excesiv.
- Tâmplărie neperformantă – schimbul de aer necontrolat duce la pierderi și la disconfort.
- Lipsa izolației la nivelul planșeului peste subsol – generează consum suplimentar de energie.
- Ventilație inadecvată – crește riscul de apariție a mucegaiului și afectează calitatea aerului.
- Instalații învechite și sisteme de iluminat ineficiente – contribuie la consumuri ridicate în spațiile comune.

Clădirea studiată corespunde din punct de vedere al normelor de siguranță. Structura de rezistență nu necesită lucrări de consolidare, pentru ridicarea gradului de rezistență a clădirii.

Având în vedere aspectele prezentate mai sus rezultă necesitatea creșterii performanței energetice clădirii prin izolarea termică a fațadelor și refacerea anumitor finisaje, înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplărie performantă energetic conform legislației în vigoare.

Principalele lucrări de intervenție propuse includ:

- Creșterea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități
- Reabilitarea fațadei și a trotuarelor perimetrare
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare cu soluții eficiente energetic
- Izolarea termică completă a pereților exteriori, soclului, planșeului peste subsol și terasei
- Modernizarea instalațiilor de iluminat și termoficare în spațiile comune
- Montarea de panouri fotovoltaice pentru acoperirea consumului de iluminat în spațiile comune
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție

Aceste măsuri contribuie semnificativ la eficientizarea energetică, creșterea confortului utilizatorilor, reducerea costurilor de operare și prelungirea duratei de viață a clădirii.

De asemenea, menționăm faptul că pachetele de modernizare propuse conduc la economii de energie primară de 60,92 % și la reducerea emisiilor echivalente CO₂ de 60,38%.

La elaborarea documentației tehnico-economice s-a ținut cont și de prevederile următoarelor acte normative:

- H.G 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificări și completări ulterioare;
- Conform devizului general estimativ elaborat de către EURODRAFT PROIECT DESIGN S.R.L. valoarea totală estimată a investiției este de 10.178.407,91 lei (inclusiv T.V.A);
- Durata de implementare este de 12 de luni;

În acest sens, se propune spre aprobare următoarele:

1. Documentația tehnico-economică elaborată la faza D.A.L.I, pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18” din Municipiul Timișoara, conform Anexei 1.
2. Indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18”, din Municipiul Timișoara , conform Anexei 1;



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

3. Valoarea totală a obiectivului de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18”, din Municipiul Timișoara, în varianta recomandată de proiectant, în cuantum de 10.178.407,91 lei (inclusiv T.V.A).

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciez că proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Brândușei nr. 18” din Municipiul Timișoara, , îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.