



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Aprobat Primar	Semnat Viceprimar	

Proiect HCL: PHCL2025-000584

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

Sectiunea 1

Titlul proiectului de hotărâre

Proiect 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 Strada Gheorghe Lazăr nr. 48”, din Municipiul Timișoara

Sectiunea a 2 - a

Motivul emiterii proiectului de hotărâre

1. Descrierea situatiei actuale

Blocul de locuințe situat pe Strada Gheorghe Lazăr nr. 48, Municipiul Timișoara, este un imobil colectiv construit în perioada 1971 cu regim de înălțime S+P+10E, având o suprafață construită de aproximativ 272,00 mp și o suprafață desfășurată de circa 3.019,70 mp.

Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului, într-o zonă urbană cu caracter rezidențial, și este racordat la toate rețelele de utilități publice: apă, canalizare, energie electrică, gaz și termoficare. Din punct de vedere juridic, clădirea este înscrisă în cartea funciară a municipiului Timișoara, iar terenul aferent este proprietate publică a municipiului.

Structura de rezistență este realizată din cadre de beton armat, cu pereți de umplutură din BCA și planșee din beton armat monolit. Acoperișul este de tip terasă necirculabilă, iar fațadele nu beneficiază de termoizolație. Tâmplăria exterioară este mixtă, în mare parte din PVC cu geam simplu sau dublu, neperformantă energetic, iar tâmplăria interioară este uzată fizic și moral.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

În prezent, clădirea prezintă o serie de deficiențe tehnice și funcționale care afectează semnificativ confortul locatarilor, siguranța în exploatare și eficiența energetică.

Printre problemele identificate se regăsesc:

- Tencuieli exterioare degradate, cu porțiuni afectate de igrasie, condens și exfolieri
- Învelitoare deteriorată, cu membrane bituminoase îmbătrânite, sorturi metalice ruginite și zone cu infiltrații
- Lipsa termoizolației la nivelul fațadelor, acoperișului și planșeului peste subsol, ceea ce generează pierderi semnificative de energie
- Tâmplărie exterioară neconformă energetic, cu coeficienți de transfer termic sub standardele actuale
- Instalații electrice învechite în spațiile comune, fără iluminat de siguranță, cu trasee neprotejate și corpuri de iluminat neomologate
- Trotuare de protecție și accese principale degradate, cu fisuri și denivelări care afectează accesibilitatea
- Lipsa infrastructurii adaptate pentru persoane cu dizabilități, inclusiv la nivelul accesului în clădire și circulațiilor verticale
- Finisaje interioare în zonele comune deteriorate, cu pardoseli uzate și pereți afectați de infiltrații

Clădirea este încadrată în clasa de risc seismic RIII, conform expertizei tehnice nr. 1842/06.2025, ceea ce impune măsuri urgente de consolidare și reabilitare.

În lipsa unor 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, se impune demararea unui proiect integrat de reabilitare energetică și funcțională, în conformitate cu cerințele actuale de performanță, siguranță și sustenabilitate

2. Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Obiectivul de investiții propus urmărește creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Strada Gheorghe Lazăr nr. 48, printr-un set integrat de lucrări care vizează eficientizarea consumului de energie, îmbunătățirea condițiilor de locuit și conformarea la cerințele actuale de siguranță și accesibilitate. Lucrările preconizate includ:

- **Reabilitarea termică a anvelopei clădirii**, prin aplicarea de sisteme termoizolante pe fațade, acoperiș și planșeul peste subsol, pentru reducerea pierderilor de căldură;
- **Înlocuirea tâmplăriei exterioare** cu elemente performante energetic, cu vitraj triplu și barieră termică;
- **Modernizarea învelitorii terasei**, prin refacerea hidroizolației, înlocuirea sorturilor metalice și a sistemului de colectare a apelor pluviale;
- **Reconfigurarea instalațiilor electrice din spațiile comune**, cu montarea de corpuri de iluminat LED, senzori de mișcare și iluminat de siguranță conform normativului I7/2023;
- **Instalarea a două sisteme fotovoltaice**, pentru alimentarea spațiilor comune cu energie regenerabilă;
- **Refacerea trotuarelor de protecție și a finisajelor la accesele principale**, pentru siguranța circulației și îmbunătățirea aspectului urban;
- **Adaptarea infrastructurii pentru persoane cu dizabilități**, prin amenajarea de rampe, mărirea golurilor de trecere și refacerea circulațiilor orizontale și verticale;
- **Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție**, inclusiv pereți, pardoseli și tavane din spațiile comune.

Rezultatele așteptate în urma implementării proiectului sunt:



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

- **Reducerea consumului de energie primară cu peste 60%**, conform calculelor energetice din documentația tehnico-economică;
- **Reducerea emisiilor de CO₂ cu peste 60%**, contribuind la atingerea obiectivelor climatice asumate prin Pactul Verde European;
- **Creșterea confortului termic, acustic și funcțional** pentru locatari;
- **Îmbunătățirea esteticii urbane și a valorii de piață a imobilului;**
- **Creșterea siguranței în exploatare și conformitatea cu normele actuale** privind eficiența energetică, protecția la incendiu și accesibilitatea.

3. Alte informatii

(Această rubrică se va completa în cazul în care este necesară prezentarea unor informații în plus față de cele cuprinse la pct. 1, 2;)

Nu este cazul

4. Concluzii

Pentru motivele expuse mai sus, propunem:

- Aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiții **„Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Strada Gheorghe Lazăr nr. 48”**, 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 adoptată de proiectant, în cuantum de 5.532.934,48lei (inclusiv TVA)