



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: PHCL2025-000574

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea documentației tehnico-economice si a indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I
pentru obiectivul de investiții
„Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56” din
Municipiul Timișoara**

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.TMI2025-039039/12.09.2025 , 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 Bulevardul Cetății nr. 56”, 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 Bulevardul Cetății nr. 56”, 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 Bulevardul Cetății nr. 56, având număr cadastral CF nr. 400182-C1. Clădirea are regim de înălțime S+P+10E, este compusă din două scări și cuprinde un total de 88 de apartamente. Suprafața construită este de aproximativ 635,36 mp, iar suprafața desfășurată este de circa 7.301,17 mp



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Sistemul constructiv al imobilului:

- Forma și dimensiunile în elevație: clădirea păstrează regularitatea pe verticală.
- Înălțimea minima la atic +31,16 m.
- Tipul structurii: pereti din beton armat monolit.
- Tipul si materialele planșeelor: planșee din beton armat monolit.
- Tipul si materialele acoperișului: acoperiș tip terasa cu invelitoare bituminoasa.
- Tipul si materialele de fundare: tip fasie pe o placa nearmata (beton simplu) de 75 cm (B150).

Blocul are 2 accese pe laturile scurte ale cladirii. Fiecare acces conduce la o casa de scara separata.

Fiecare nivel are 8 apartamente, adica 4 apartamente pe nivel pentru fiecare scara. Fiecare casa de scara are acces la un lift si la o zona tehnica. In mijlocul blocului se afla o curte de lumina si ventilatie pentru cele 4 grupuri sanitare de la fiecare nivel..

Imobilul a fost construit in anul 1975 si, în prezent, se află într-o stare avansată de uzură, prezentând multiple deficiențe la nivel structural, funcțional și energetic, care afectează confortul locatarilor, siguranța în exploatare și eficiența consumului de resurse.

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

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 situat pe Bulevardul Cetății nr. 56, 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.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

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.

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 peste 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:

- **Îmbunătățirea performanței energetice a anvelopei clădirii** prin termoizolarea pereților exteriori, a terasei și a spațiilor golurilor de ferestre și uși, utilizând materiale cu conductivitate termică redusă.
- **Modernizarea sistemului de închidere și vitrare** prin înlocuirea tâmplăriei exterioare cu soluții eficiente energetic, cu geam triplu termoizolant și tratamente low-e, precum și închiderea balcoanelor și logiilor cu tâmplărie PVC performantă.
- **Creșterea eficienței energetice a instalațiilor** prin aplicarea de mansoane termoizolante la conductele de distribuție și modernizarea sistemelor de iluminat din spațiile comune cu surse LED, senzori de prezență și lumină naturală.
- **Valorificarea surselor regenerabile de energie** prin instalarea de panouri fotovoltaice pentru acoperirea consumului de iluminat în spațiile comune.
- **Modernizarea instalațiilor de alimentare cu energie termică** pentru încălzire și apă caldă menajeră în spațiile comune (subsol și casa scării).
- **Creșterea siguranței și funcționalității clădirii** prin refacerea elementelor de fațadă deteriorate, desfacerea și refacerea finisajelor exterioare și interioare, precum și montarea consolelor pentru aparatele de aer condiționat.
- **Adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități**, în conformitate cu cerințele de accesibilitate.
- **Reabilitarea acoperișului tip terasă** prin refacerea stratului hidroizolator, aplicarea de folii de barieră de vapori și difuzie, și protejarea mecanică a termoizolației.
- **Înlocuirea elementelor de tinichigerie** (sorturi din tablă zincată la nivelul aticului) pentru asigurarea durabilității și etanșeității.
- **Montarea ușilor exterioare cu dispozitive automate** pentru facilitarea accesului și creșterea confortului utilizatorilor.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Indicatorii tehnico-economici la faza DALI aferenți obiectivului de investiții „ Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56”, 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: **10.980.419,55** lei, din care,

- valoarea pentru construcții-montaj (C+M) = **7.868.630,00** 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 și a emisiilor de CO₂ cu peste 60 %;
- 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 adoptat;

Se propune:

- Aprobarea documentației tehnico-economice – faza D.A.L.I pentru obiectivul de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56, din Municipiul Timișoara”, conform Anexei 1;
- Aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții, conform Anexei 2;