



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: PHCL2025-000584

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 Strada Gheorghe Lazăr nr. 48”, din Municipiul Timișoara

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr.TMI2025-038776/11.09.2025 , 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 Strada Gheorghe Lazăr nr. 48”, 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 Strada Gheorghe Lazăr nr. 48**”, 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 situat pe Strada Gheorghe Lazăr nr. 48, din Municipiul Timișoara, având număr cadastral CF nr. 4011662-C1.

Cladirea este un imobil colectiv construit în perioada 1971, cu regim de înălțime S+P+10E, având o suprafață construită de aproximativ 272 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 utilitățile publice: rețea de alimentare cu 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.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Structura de rezistență: pereți din beton armat, grosimea pereților structurali exteriori este de 30 cm iar a celor interiori de 15 cm. 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.

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

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 strada Gheorghe Lazăr nr. 48, 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.

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–



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

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, 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.

Obiectivele specifice ale proiectului sunt:

- Izolarea termică a pereților exteriori cu sistem ETICS (polistiren expandat sau vată minerală);
- Izolarea planșeului peste subsol și a terasei cu materiale termoizolante performante;
- Înlocuirea tâmplăriei existente cu ferestre și uși eficiente energetic, dotate cu dispozitive de Ventilare;
- Modernizarea instalațiilor electrice din spațiile comune și montarea de corpuri de iluminat LED cu senzori de prezență;
- Instalarea de panouri fotovoltaice pentru producerea energiei necesare iluminatului comun și funcționării lifturilor;
- Lucrări de hidroizolație pentru prevenirea infiltrațiilor;
- Reabilitarea finisajelor exterioare conform Regulamentului de identitate cromatică din Timișoara

Indicatorii tehnico-economici la faza DALI aferenți obiectivului de investiții „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Strada Gheorghe Lazăr nr. 48”, corespunzător 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: **5.532.934,48** lei, din care,
- valoarea pentru construcții-montaj (C+M) = **3.830.442,36** 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 degradată a imobilului, care impune intervenții urgente;
- corelarea proiectului cu strategiile locale, naționale și europene privind eficiența energetică și dezvoltarea durabilă;
- beneficiile directe pentru comunitate, inclusiv reducerea consumului de energie primară și a emisiilor de CO₂ cu peste 60%;
- eligibilitatea investiției pentru finanțare nerambursabilă prin Programul Regional Vest 2021–2027;
- existența unei documentații tehnico-economice întocmite conform HG nr. 907/2016, faza D.A.L.I., însoțită de devizul general aferent scenariului optim;

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



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

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 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 recomandată de proiectant, în cuantum de 5.532.934,48 lei (inclusiv T.V.A 21%), din care 3.830.442,36 lei reprezintă lucrări de construcții-montaj (C+M);