



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
Intocmit Consilier Serviciul Eficientizare Energetica		

Proiect HCL: PHCL2025-000611

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice si a indicatorilor tehnico-economici – faza Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție „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. TMI2025-041163/25.09.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice si a indicatorilor tehnico-economici – faza Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56" din Municipiul Timișoara

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, a fost elaborata documentaia tehnico-economica – faza PROIECT TEHNIC pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56" din Municipiul Timișoara.

Prin implementarea acestei investiții se urmărește realizarea unor măsuri privind creșterea performanței energetice pentru blocul de locuințe situat pe bulevardul Cetății nr. 56 , 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 bulevardul Cetății nr. 56, într-o zonă compactă de locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale, farmacii, grădinițe, tren de sport, etc).

Imobilul are forma în plan simetrică, este compus din doua scari și are următoarele caracteristici tehnice:

- Anul construirii: 1975
- Număr apartamente: 88
- Regim de înălțime: S+P+10E;
- Tip acoperiș: Terasă necirculabilă;
- Tipul structurii: pereti din beton armat monolit;
- Suprafața construită aproximativă: 635,36 mp;
- Suprafața desfășurată aproximativă: 7.301,17 mp;
- Clasa de importanță a clădirii este III
- Categoria de importanță C

Elemente care justifică necesitatea și oportunitatea

În prezent se poate constata că imobilul este degradat și prezintă următoarele deficiențe la nivelul clădirii:

- 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, pereți afectați de infiltrații

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:

- Izolarea termica a peretilor perimetrali, inclusiv a curtii de lumina/ventilatie existenta
- Izolare termica a planșeului de la ultimul nivel
- Izolarea termica a planșeului dintre subsol si parter
- Schimbare tamplarie exterioara
- Montarea a 28 de panouri fotovoltaice pentru asigurarea iluminatului pe holuri si
- casele de scara
- Inlocuirea sistemelor de preluare a apelor pluviale
- Desfacerea/refacerea locala a finisajelor interioare de pe holuri si case de scara
- Folosirea panourilor fotovoltaice pentru producerea de energie electrică din surse



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

- regenerabile.
- Măsurile impuse de Normativul pentru securitate la incendii.
- Creșterea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități

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 62,47 % și la reducerea emisiilor echivalente CO₂ de 60,03%.

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;
- HCL nr. 466/17.09.2025 de aprobare a documentația tehnico-economică DALI și a indicatorilor tehnico – economici, aferenți obiectivului „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56”
- Conform devizului general la faza Proiect Tehnic elaborat de către BAU PROIECT S.R.L. valoarea totală estimată a investiției este de 10.006.923,41 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 **Proiect Tehnic, pentru** obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56”, din Municipiul Timișoara, elaborată de proiectantul BAU PROIECT S.R.L.
2. Indicatorii tehnico-economici faza Proiect Tehnic aferenți obiectivului de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56” din Municipiul Timișoara, conform Anexei nr. 1;

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 Proiect Tehnic pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe Bulevardul Cetății nr. 56” din Municipiul Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.