



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: PHCL2025-000614

RAPORT DE SPECIALITATE

aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici – faza PT pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46”

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre nr. TMI2025-0411156/25.09.2025, al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici – faza PT pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46” din Municipiul Timișoara,

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 PT pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46” din Municipiul Timișoara.

Prin implementarea acestei investiții se urmărește realizarea unor măsuri privind creșterea performanței energetice pentru blocul de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46, 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.

Clădirea care face obiectul prezentei investiții, este amplasată, în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, pe str. Gheorghe Lazăr, nr. 34, într-o zonă compactă de locuințe colective și funcțiuni complementare (spații comerciale, farmacii, grădinițe, teren de sport, etc).



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

Imobilul are forma în plan simetrică, este alcătuit din două tronsoane cu două scări și are următoarele caracteristici tehnice:

- Anul construirii: 1973
- Număr apartamente: 88
- Regim de înălțime: S+P+10E;
- Tip acoperiș: Terasă necirculabilă;
- Tipul structurii: Pereți structurali din beton armat;
- Suprafața construită aproximativă: 542,00 mp;
- Suprafața desfășurată aproximativă: 6.525,00 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:

- Pereții exteriori sunt neizolați și afectați parțial de condens/igrasie la partea superioară/zona terasei și în zona balcoanelor/logiilor datorată infiltrațiilor provocate de deteriorarea în timp a sistemului de colectare a apei pluviale.
- Tencuiala acestora este în stare relativ bună, dar afectată de condens/igrasie
- Construcția este prevăzută la partea superioară cu acoperiș tip terasă din beton armat cu acoperire bituminoasă, aflată în stare bună. Sorturile de protecție ale aticelor sunt ruginite și deteriorate pe mari porțiuni.
- Subsolul tehnic este uscat, dar are pereții perimetrali afectați de condens/igrasie datorită ne-etanșeității cu trotuarul de gardă ce prezintă crăpături și dislocări pe mari porțiuni, favorizând infiltrațiile pluviale.
- Ca aspect general fațadele sunt în stare relativ bună din punct de vedere structural și în stare precară în ceea ce privește gradul de afectare la igrasie și condens.
- Tâmplăria ferestrelor și ușilor exterioare este din tâmplărie PVC cu geam termopan, montate în diferite perioade de timp, cu garnituri de etanșare în stare relativ bună, dar neconformă cu actualele standarde de izolare termică.
- În lipsa soluțiilor care să permită ventilarea constantă există atât pericolul creșterii concentrației de poluanți interiori (ex. CO₂) dar și pericolul formării condensului la fața interioară a elementelor exterioare de construcție, scăzând gradul acestora de izolare termică. Calitatea aerului interior este influențată de mai mulți factori (umiditate, concentrație dioxid de carbon etc.). Lipsa ventilării are ca efect scăderea cantității de oxigen din încăperi.
- Finisajul exterior al pereților este realizat din tencuială de ciment 2,5 cm de culoare bej/vernill. Din cauza acțiunii agenților atmosferici, a agenților mecanici și a agenților biologici, finisajele au fost afectate. Se impune refacerea în totalitate a finisajelor exterioare după termoizolarea corespunzătoare a pereților.
- Clădirea nu prezintă elemente constructive speciale de umbrire a fațadelor.

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 perimetrale
- Înlocuirea tâmplăriei exterioare cu soluții eficiente energetic
- Izolarea termică completă a pereților exteriori, soclului, planșeului peste subsol și terasei



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA DE INVESTITII SI MENTENANTA

DIRECTIA REVITALIZARE

Serviciul Eficientizare Energetica

- 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 60,2 % și la reducerea emisiilor echivalente CO₂ de 62,3%.

La elaborarea documentației tehnico-economice faza PT 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;
- Hotărârea de Consiliul Local nr. 463/17.09.2025 prin care a fost aprobată documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici – faza DALI pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46” din Municipiul Timișoara
- Conform Devizului general la faza PT elaborat de către SC PLANTECH RR A2T S.R.L. valoarea totală estimată a investiției este de 10.574.150,26 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 PT, pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46” din Municipiul Timișoara, elaborată de proiectantul SC PLANTECH RR A2T S.R.L..
2. Indicatorii tehnico-economici faza PT ai obiectivului de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46”, 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 PT pentru obiectivul de investiție „Creșterea performanței energetice a blocului de locuințe situat pe str. Gheorghe Lazăr nr. 46” din Municipiul Timișoara, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.