

**HOTĂRÂREA Nr. 439
DIN 22.09.2026**

**privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiție
„EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE: STRADA PIAȚA 1
DECEMBRIE 1918 , NR.37”**

Consiliul Local Reșița întrunit în ședință de îndată din data de 22.09.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr **83808/18.09.2026** și Raportul de specialitate a Direcției Dezvoltare Locală și Investiții - Serviciul Tehnic nr **83806/18.09.2026**, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de Avizul de legialitate al Direcției Juridice nr. 84044/21.09.2026.

Având în vedere Scrisoarea pentru demararea etapei de contractare de ADR Vest cu nr. **ADR Vest cu nr. 2026NOF018269/26.08.2026**

În conformitate cu prevederile Programului Regional Vest 2021 - 2027, Apelului de proiecte nr. PRV/3.1A/1.1 sunt aferente:

- Prioritatea 3 - Regiune cu orașe prietenoase cu mediul,
- Obiectivului specific 2.1. - Promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.
- Intervenția Regională 3.1.A - Eficiență energetică în clădiri rezidențiale

Vazând Autorizatia de Construire nr. 163/25.09.2025;

Luând în considerare HCL nr. 490/17.09.2025 privind aprobarea DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții **„EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE: STRADA PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 , NR.37”** – Reșița.

Potrivit HCL nr.491 /17.09.2025 aprobarea Proiectului Tehnic și a Devizului General pentru faza PT, aferent obiectivului **„EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE: STRADA PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 , NR.37”**– Reșița.

Ținând cont de prevederile HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii 43/2026 a bugetului de stat pe anul 2026;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. b), alin. 4 lit. d), art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2 și art. 199 alin. 2 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, modificat și completat;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă indicatorii tehnico-economici actualizați, în conformitate cu ultima formă a devizului, conform Anexei 1 la proiectul de hotarare, respectiv forma actualizată a documentației tehnico-economice pentru proiectul” **„EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE: STRADA PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 , NR.37”**după cum urmează



- **Valoarea totală a lucrărilor de investiție, inclusiv TVA** = **6.794.003,13 lei**
- **Construcții + montaj (C + M), inclusiv TVA** = **6.207.963,95 lei**
- **Durata de execuție a lucrărilor :** **12 luni**

Art.2 Consiliul Local al Municipiului Reșița aprobă descrierea sumară a investiției „EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE: STRADA PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 , NR. 37” conform Anexei 2 la proiectul de hotărâre

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției Dezvoltare Locală și Investiții.

Art.4 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.5 Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Direcției Dezvoltare Locală și Investiții;
- Direcției Economice și Fiscale.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MĂRUȚĂ COSMIN**



**CONTRASEMNEAZĂ ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**

Investitia: 2174/2025 - Eficienta energetica in cladiri rezidentiale - Plata 1 Decembrie 1918, nr. 37

Proiectant: SC Abraxas SRL Resita

Beneficiar: PRIMARIA RESITA

ANEXA 1 la HCL Nr. 439/22.09.2026

DG - DEVIZ GENERAL

Anexa Nr. 1

10.08.2026

Conform H.G. nr. 1116 din 2023

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1				
Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	10.853,38	2.279,21	13.132,59
1.4.1	[1] Lucrari de constructii si instalatii	10.853,38	2.279,21	13.132,59
1.4.1.1	[1.4] Alte tipuri de lucrari	10.853,38	2.279,21	13.132,59
1.4.1.1.1	[1.4.12] Instalatie de utilizare gaze naturale	4.856,40	1.019,84	5.876,24
1.4.1.1.2	[1.4.13] Racord gaze naturale	5.996,98	1.259,37	7.256,35
	TOTAL CAPITOL 1	10.853,38	2.279,21	13.132,59
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
	TOTAL CAPITOL 2	0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3				
Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	0,00	0,00	0,00
3.1.1	Studii de teren	0,00	0,00	0,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	2.000,00	420,00	2.420,00
3.3	Expertizare tehnica	12.000,00	2.520,00	14.520,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	15.500,00	3.255,00	18.755,00
3.5	Proiectare	108.450,00	22.774,50	131.224,50
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	51.950,00	10.909,50	62.859,50
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	4.000,00	840,00	4.840,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	9.000,00	1.890,00	10.890,00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	43.500,00	9.135,00	52.635,00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	85.000,00	17.850,00	102.850,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	85.000,00	17.850,00	102.850,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	70.050,00	14.710,50	84.760,50
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	8.050,00	1.690,50	9.740,50
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	3.700,00	777,00	4.477,00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	4.350,00	913,50	5.263,50
3.8.2	Dirigentie de santier	55.000,00	11.550,00	66.550,00

DEVIZUL GENERAL: 2174/2025 - Eficienta energetica in cladiri rezidentiale - Piata 1 Decembrie 1918, nr. 37

1	2	3	4	5
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	7.000,00	1.470,00	8.470,00
	TOTAL CAPITOL 3	293.000,00	61.530,00	354.530,00
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	4.965.494,88	1.042.753,92	-4.729.169,44
4.1.1	[1] Lucrari de constructii si instalatii	4.965.494,88	1.042.753,92	-4.729.169,44
4.1.1.1	[1.1] Reabilitare termica a elementelor de envelopa a cladirii	4.066.104,93	853.882,04	4.919.986,97
4.1.1.1.1	[1.1.1] Termosistem la interior	538.160,67	113.013,74	651.174,41
4.1.1.1.2	[1.1.2] Termosistem la fatade exclusiv ap. 1	3.178.526,39	667.490,54	3.846.016,93
4.1.1.1.3	[1.1.3] Termosistem la fatade ap. 1	54.071,98	11.355,12	65.427,10
4.1.1.1.4	[1.1.4] Termo-hidroizolare terasa necirculabila	295.345,89	62.022,64	357.368,53
4.1.1.2	[1.2] Reabilitare/ modernizare a instalatiilor de iluminat in cladiri	225.264,00	47.305,44	272.569,44
4.1.1.2.1	[1.2.1] Instalatii de iluminat spatii comune	156.558,05	32.877,19	189.435,24
4.1.1.2.2	[1.2.2] Paratrasnet cu dispozitiv de amorsare - PDA si priza de pamant	68.705,95	14.428,25	83.134,20
4.1.1.3	[1.4] Alte tipuri de lucrari	674.125,95	141.566,44	815.692,39
4.1.1.3.1	[1.4.1] Finisaje interioare exclusiv ap. 1	183.672,21	38.571,16	222.243,37
4.1.1.3.2	[1.4.2] Finisaje interioare ap. 1	2.146,68	450,80	2.597,48
4.1.1.3.3	[1.4.3] Modernizare Lift persoane	131.413,09	27.596,75	159.009,84
4.1.1.3.4	[1.4.4] Lucrari diverse exclusiv ap. 1	158.430,83	33.270,47	191.701,30
4.1.1.3.5	[1.4.5] Lucrari diverse ap. 1	567,49	119,17	686,66
4.1.1.3.6	[1.4.6] Instalatii sanitare interioare	52.667,56	11.060,19	63.727,75
4.1.1.3.7	[1.4.7] Demontare tamplarie si zidarie exclusiv ap. 1	15.019,20	3.154,03	18.173,23
4.1.1.3.8	[1.4.8] Demontare tamplarie si zidarie ap. 1	191,95	40,31	232,26
4.1.1.3.9	[1.4.9] Trotuar de garda	24.178,30	5.077,44	29.255,74
4.1.1.3.10	[1.4.10] Structura	90.384,08	18.980,66	109.364,74
4.1.1.3.11	[1.4.11] Instalatii de stingere cu apa a incendiilor - Coloana uscata	15.454,56	3.245,46	18.700,02
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	69.214,96	14.535,14	83.750,10
4.2.1	[1] Lucrari de constructii si instalatii	69.214,96	14.535,14	83.750,10
4.2.1.1	[1.3] Sisteme alternative de productie a energiei electrice si/sau termice pentru consum	69.214,96	14.535,14	83.750,10
4.2.1.1.1	[1.3.1] Instalatie de productie a energiei electrice cu panouri fotovoltaice	69.214,96	14.535,14	83.750,10
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	10.800,00	2.268,00	13.068,00
4.3.1	[1] Lucrari de constructii si instalatii	10.800,00	2.268,00	13.068,00
4.3.1.1	[1.3] Sisteme alternative de productie a energiei electrice si/sau termice pentru consum	10.800,00	2.268,00	13.068,00
4.3.1.1.1	[1.3.1] Lista 1.1 - Echipamente de productie a energiei electrice cu panouri fotovoltaice	10.800,00	2.268,00	13.068,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	17.000,00	3.570,00	20.570,00
4.4.1	[1] Lucrari de constructii si instalatii	17.000,00	3.570,00	20.570,00
4.4.1.1	[1.4] Alte tipuri de lucrari	17.000,00	3.570,00	20.570,00
4.4.1.1.1	[1.4.1] Lista 1.2 - Echipamente elevator cu senile	17.000,00	3.570,00	20.570,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	5.062.509,84	1.063.127,06	6.125.636,90
CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	101.502,00	21.315,43	122.817,43
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	84.985,50	17.846,96	102.832,46
5.1.1.1	[2] ORGANIZARE DE SANTIER	84.985,50	17.846,96	102.832,46
5.1.1.1.1	[2.1] Cap. 5.1.1 - Lucrari de constructii aferente organizarii de santier	84.985,50	17.846,96	102.832,46
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	16.516,50	3.468,47	19.984,97
5.1.2.1	[2] ORGANIZARE DE SANTIER	16.516,50	3.468,47	19.984,97

DEVIZUL GENERAL: 2174/2025 - Eficienta energetica in cladiri rezidentiale - Piata 1 Decembrie 1918, nr. 37

1	2	3	4	5
5.1.2.1.1	[2.2] Cap. 5.1.2 - Cheltuieli conexe organizarii santierului	16.516,50	3.468,47	19.984,97
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	56.436,03	0,00	56.436,03
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	25.652,74	0,00	25.652,74
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	5.130,55	0,00	5.130,55
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC	25.652,74	0,00	25.652,74
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute	94.372,05	19.818,13	114.190,18
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	6.000,00	1.260,00	7.260,00
	TOTAL CAPITOL 5	258.310,08	42.393,56	300.703,64
CAPITOL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 6	0,00	0,00	0,00
CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 7	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		5.624.673,30	1.169.329,83	6.794.003,13
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		5.130.548,72	1.077.415,23	6.207.963,95

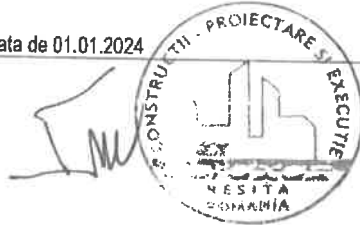
PRESEDINTE DE SEDINTA
MARUTA COSMIN



CONTRASECHINEAZA
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN CORNEL

1 = 4,9753 lei, curs la data de 01.01.2024

Proiectant,
S.C. ABRAXAS S.R.L.



ANEXA nr. 2 LA HCL. 439 / 22.09.2026**DESCRIEREA SUMARA A INVESTITIEI**

„Eficiență energetică în clădiri rezidențiale - Piața 1 Decembrie 1918, nr. 37” - Resita
 Intocmit conform H.G. 1116 din 2023 care reglementează modificarea și completarea H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

Date generale

Denumirea obiectivului
 de investiții :

**„Eficienta energetică in clădiri rezidențiale
 Piața 1 Decembrie 1918, nr. 37” - Resita**

Amplasament

**Municipiul Resita, Judetul Caras Severin
 Piata 1 Decembrie 1918, bl. nr. 37**

Ordonator principal
 de credite/investitor :

**Municipiul Resita,
 Piata 1 Decembrie 1918 nr. 1A**

Beneficiarul investitiei:

Asociatia de Proprietari nr. 472

Elaboratorul documentatiei

**S.C. ABRAXAS SRL, Resita
 Str. Libertatii nr. 2, cod. 320051,**

Situația existentă a obiectivului de investiții:**Amplasament**

Cladirea supusa interventiei se afla in intravilanul Municipiului Resita, in zona centrala - Piata 1 Decembrie 1918, in vecinatatea Bisericii ortodoxe "Sfintii Arhangheli Mihail si Gavril" si a Salii Polivalente a orasului.

Amplasamentul se incadreaza in UTR nr. 1 din PUG Resita, in zona de locuinte colective si functiuni complementare, in zona de protectie a monumentelor istorice ZPMI.8, zona ce include monumentele istorice: Palatul Cultural, Podul de la vama, Vila Koch si Casele gemene – Blajita.

Regimul juridic al imobilului

Imobilul este alcătuit din teren și construcții, înscris în CF nr. 30079-C1 UAT Municipiul REȘIȚA, cu drept de proprietate asupra terenului parțial Statul Roman și parțial proprietarii tabulari deținători ai locuințelor.

Apartamentele sunt proprietatea locatarilor care au constituit Asociatia de proprietari nr. 472.

Situatia existenta a blocului

Blocul de locuinte nr 37 este o cladire independenta executata in anii '80 dupa un proiect unicat elaborat de IPJ-CS.

Regimul de inaltime este de S+P+8E, cu subsol general si acoperis tip terasa necirculabila hidrobutoaminoasa.

Partiul de arhitectura este identic la toate cele 9 niveluri supraterrane, cu 4 apartamente pe nivel rezultand 36 de locuinte, din care 19 apartamente cu 2 camere, 8 apartamente cu 3 camere si 9 apartamente cu 4 camere. Subsola este general, compartimentat in boxe de depozitare aferente apartamentelor.

Spatiile comune ale blocului sunt constituite din:

- hol acces locatari si camera colectare gunoi (dezafectata), situate la parter;
- casa scarii care deservește toate cele 10 niveluri;
- put lift care deservește nivelurile supraterrane (9 statii);

- uscatoria si camera troliu, la nivelul terasei.

Cladirea este echipata cu instalatii interioare specifice functiunii.

Blocul de locuinte nu prezinta deteriorari structurale ale elementelor principale, fiind functional in starea actuala.

Se constata interventii punctuale de refacere a finisajelor si instalatiilor interioare din locuinte in cadrul carora s-au executat si urmatoarele lucrari relevante pentru proiect:

- inlocuiri ale tamplariei exterioare de lemn cu tamplarie noua din profile PVC si geam termorezistent;
- inchiderea unor logii cu confectie metalica/ profile PVC;
- desfiintarea sistemului de incalzire initial (centralizat pe oras) si montarea de centrale termice murale in cadrul fiecarui apartament;
- montarea pe fatade de echipamente de climatizare a aerului tip split si antene satelit;
- la atic se constata degradari datorita infiltratiilor de apa, sortul de tabla de pe atic fiind ruginit prezinta neetanseitati, care au condus la infiltratii de apa, o parte din elementele de fixare fiind ruginite si corodate;
- terasa necirculabila este izolata termic si hidrofug din constructia cladirii conform reglementarilor din acei ani;
- apartamentul nr. 1 parter a fost transformat in spatiu commercial cu acces exterior distinct;
- la apartamentele nr. 3 si 4 parter s-au construit balcoane inchise, care respecta partial geometria balcoanelor de la nivelurile superioare.

Din punct de vedere constructiv cladirea se prezinta astfel:

- sistem structural in cadre spatiale de beton armat combinat cu diafragme rare, plansee din predale de beton armat prefabricat cu suprabetonare monolita si fundatii directe din beton monolit;
- scara interioara cu 2 rampe drepte din beton armat monolit, iluminata si ventilata natural;
- inchiderile exterioare sunt executate din zidarie BCA de 35 cm grosime si captuseli ale diafragmelor de beton cu zidarie BCA de 30 cm grosime cu tencuieli pe ambele fete;
- tamplarie exterioara de lemn, dubla, cuplata cu geam simplu (la locuinte);
- tamplarie exterioara cu confectie metalica, cu geam simplu/pline (la spatii comune);
- vitraje exterioare din prisme de sticla (la spatii comune la fostele spatii cu tuburi de gunoi);
- in timp unele tamplarii au fost inlocuite cu tamplarie exterioara cu profile PVC si geam termorezistent;
- acoperisul este tip terasa necirculabila hidrobituminoasa pe care s-au construit ulterior acoperisuri cu sarpante si invelitoare tabla;

Blocul nu a fost supus unor lucrari de reparatii capitale, iar starea fizica a finisajelor exterioare este necorespunzatoare.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice

Obiectivul general al proiectului îl reprezintă îmbunătățirea condițiilor de locuire din Municipiului Reșița, reducerea emisiilor de CO₂ și a consumului de energie.

Prin aplicarea pachetului 3 de soluții, cladirea va respecta condițiile unei clădiri renovate aprofundat, fiind îndeplinite condițiile privind consumul specific de energie primară (sub 116.4kWh/m²,an), emisiile echivalente de CO₂ (sub 17.9 kgCO₂/m²,an) și indicatorul RER (procentul de energie provenit din surse regenerabile) este de 7.7%.

Indicator de realizare (output) pt.pachetul P3		Valoare indicator inainte de renovare	Valoare indicator dupa renovare PACH 3
1	Consum total de energie finală termică (MWh/an)	630.19	174.22

2	Consum total de energie finală electrică (MWh/an)	46.72	41.85
3	Consum total de energie primară (MWh/an)	778.49	284.86
4	Consum total specific de energie primară (kWh/m ² an)	288.12	105.42
5	Clasa energetică	C	B
6	Cantitatea de emisii echivalent CO ₂ (kg CO ₂ /m ² ,an)	54.10	17.66
7	Clasa de mediu	D	B
8	Cost de investiție (EUR inclusiv TVA)	0	581010
9	Cost global actualizat (EUR inclusiv TVA, 30 de ani)	6827354.654	1489320.233
10	Economie de energie finală termică (MWh/an)	0	455.96
11	Economie de energie finală electrică (MWh/an)	0	4.87
12	Economie de energie primară (%)	0	63.41
13	Economie de emisii echivalent CO ₂ (t CO ₂ /an)	0	98.46
14	Economie de emisii echivalent CO ₂ (%)	0	67.36

Totodata, activitățile/lucrările realizate în cadrul proiectului sunt considerate conforme cu principiul de „a nu prejudicia în mod semnificativ” (DNSH – „Do No Significant Harm”), prevăzute în Comunicarea Comisiei - Orientări tehnice privind aplicarea principiului de „a nu aduce prejudicii semnificative” în temeiul Regulamentului privind Mecanismul de redresare și reziliență (2021/C58/01).

Caracteristici tehnice si parametri specifici:

Categoria si clasa de importanta:

- Stabilirea satisfacerii cerinței de rezistență și stabilitate se cuantifica potrivit HGR 766/97, încadrând clădirile în categoria de importantă – C - normală.
- Nivelurile de performanță asociate satisfacerii cerinței de rezistență și stabilitate sunt cele corespunzătoare construcțiilor din clasa de importantă – III.
- anul punerii în funcțiune: 1986.

Intervenții suferite de clădire în timp

În urma investigațiilor vizuale s-a constatat o comportare în timp satisfacătoare ca urmare a lucrărilor periodice de întreținere și reparații (zugrăveli, vopsitorii, schimbări de pardoseli, reparații la terasa/sarpanta).

În cadrul unor apartamente s-au executat probabil lucrări de modificări interioare (cum sunt: desființare porțiuni de pereți portanți și neportanți, realizare de noi goluri, etc) neavând la bază proiect sau autorizație de construire. De asemenea la unele apartamente de la parterul blocului s-au executat accese din exteriorul clădirii respectiv scara și podest.

Înlocuirea parțială de către locatari a tamplăriei exterioare inițiale din lemn cu tamplărie PVC cu geam termopan cât și închideri de balcoane cu tamplărie metalică și geam clar sau cu tamplărie PVC.

Cu toate acestea vârsta construcției generează o stare de uzură fizică și morală a construcției fiind oportune lucrări de modernizare.

La momentul efectuării investigațiilor nu sunt în curs de execuție și nici nu s-a constatat existența unor lucrări de intervenție pentru creșterea nivelului de siguranță la acțiuni seismice a clădirii.

Aprecieri asupra nivelului de confort și uzurii al blocului

- Clădirea a fost executată în anii '80 și se afla într-o stare normală de uzură care este corespunzătoare duratei de viață a clădirii;
- Nivelul de confort în clădirea expertizată este deficitar datorită protecției termice necorespunzătoare și a punților termice.
- Fatadele necesită refacerea deoarece prezintă degradări.

Analiza pe baza auditului energetic

Situatia existenta a elementelor de anvelopă a clădirii:

În ceea ce privește elementele anvelopei vitrate, tâmplăria clasică a fost schimbată aproape în totalitate cu tâmplărie din PVC și geam termopan.

Din analiza energetică a clădirii în starea inițială rezultă că valorile rezistențelor termice corectate pentru elementele anvelopei sunt mult sub cele prevăzute de legislația actuală. Acest aspect conduce la pierderi semnificative de energie care determină costuri foarte ridicate cu încălzirea spațiilor pe perioada de iarnă.

Situatia existenta a sistemului de încălzire și a sistemului de furnizare a apei calde de consum:

- Încălzirea încăperilor din apartamentele blocului de locuințe, la temperaturile de confort pe timpul iernii, cerute de standardele în vigoare, este realizată cu centrale termice pe gaz;
- Apa caldă este obținută tot cu aceste centrale termice de apartament.

Situatia existenta a instalației de iluminat în clădire:

- În situația existentă instalațiile electrice de iluminat sunt realizate cu conductoare de aluminiu, corpuri de iluminat E27, max 60W montate pe tavan, cu surse incandescente, fără a fi automatizate corespunzător.

Concluziile expertizei tehnice

Clădirea se încadrează în clasa de risc seismic - RS IV - sub efectul cutremurului de proiectare poate prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

Starea tehnică a structurii de rezistență a clădirii este bună, fără degradări structurale.

Lucrările de reabilitare termică propuse prin proiect au un caracter nestructural și nu influențează comportarea structurii de rezistență în ansamblu. Stabilitatea structurală precum și rezistența mecanică a blocului în ansamblu nu sunt afectate de aceste lucrări ceea ce permite exploatarea în continuare a construcției fără lucrări de consolidare structurală.

Prin analiza efectuată se constată că pentru o exploatare în condiții normale a clădirii trebuie îndeplinite toate măsurile de intervenție prevăzute în prezenta Expertiză Tehnică.

Concluzii ale auditului energetic

În urma evaluării consumului energetic al clădirii în condiții normale de utilizare, pe baza caracteristicilor reale ale sistemului construcție-instalații s-au identificat câteva soluții de reabilitare și modernizare energetică.

- Din punct de vedere energetic, clădirea în starea inițială este mult sub prevederile normelor actuale de confort și consum energetic, lucru evidențiat și prin nota energetică de 79,97 prezentată în certificatul de performanță energetică a clădirii;
- În urma analizării soluțiilor și pachetelor de soluții din punct de vedere tehnic și economic, auditorul energetic recomandă PACHETUL 3 de soluții în valoare de 581.010,00 Euro inclusiv TVA, deoarece asigură o economie de energie primară de 493,67 MWh/an reprezentând 63,41% din consumul inițial și se recuperează într-o perioadă de 4 de ani.

Lucrări propuse:

Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă:

- Parte vitrată: Schimbarea integrală a tâmplăriei existente cu tâmplărie performantă energetică, cu rame din PVC și vitraj cu 3 foi de geam low-e, cu grile higroreglabile inclusiv reparații și finisaje interioare locale;
- Parte opacă: se propune soluția izolării la exterior a pereților exteriori cu termosistem ETICS incluzând un strat de vată minerală bazaltică de 15 cm, izolare termică a soclului cu plăci din polistiren extrudat ignifugat minimum XPS300, în grosime de 10 cm, izolarea termică a planșeului peste ultimul nivel cu plăci din vată minerală bazaltică, în grosime de 35 cm;

Modernizarea instalatiilor interioare de iluminat:

- Reabilitarea instalatiei de iluminat din casa scarii: înlocuirea corpurilor de iluminat cu unele moderne, utilizarea surselor de iluminat artificial de tip LED; necesitatea refacerii instalatiei electrice; automatizarea actionarii sistemului de iluminat si utilizarea senzorilor de prezență pentru spațiile de circulație.

Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei:

- Montarea sistemului fotovoltaic cu 6 panouri fotovoltaice si sistem de stocare;

Alte activitati care conduc la indeplinirea realizarii obiectivelor:

In completarea lucrarilor de baza sunt vizate alte activitati care conduc la indeplinirea realizarii obiectivelor componente si masurile conexe care contribuie la implementarea componentelor, astfel:

- repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe;
- refacerea finisajelor interioare aferente spațiilor comune din bloc;
- refacerea finisajelor interioare in zonele de interventie;
- modificari in instalatia de alimentare cu gaze naturale pentru facilitarea interventiei. Aceasta situatie necesita deplasarea intregului ansamblu (capat de bransament, firida cu regulator si capatul instalatiei de utilizare din vecinatatea firidei) care sa creeze spatiul necesar (de cca. 20 cm) pentru pozarea termoizolatiei. Lucrarile necesare se refera la demontarea regulatorului de presiune din firida, demontarea firidei, taierea conductelor de legatura, precum si remontarea acestora la o distanta corespunzatoare pozarii termoizolatiei.
- lucrari de modernizarea lifturii conform soluției tehnice prezentata in raportul tehnic întocmit de SC LOGISTIC SRL, Resita;
- reabilitarea/modernizarea colectoarelor de canalizare menajeră și pluvială din subsolul blocului de locuințe până la căminul de racord;
- echiparea cladirii cu o coloana uscata pentru apa stingere incendiu;
- refacerea instalatiei de paratrăznet.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenti investitiei

a) indicatorii maximali, respectiv valoarea totala a obiectivului de investitii exprimata in lei, cu TVA, respectiv fara TVA, din care constructii-montaj (C+M), in conformitate cu devizul general:

Valoarea totala (INV), inclusiv TVA /fara TVA: **6.794.003,13 lei/5.624.673,30 lei**
din care: - constructii-montaj (C + M): **6.207.963,95 lei/5.130.548,72 lei**

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanta - elemente fizice/capacitati fizice care sa indice atingerea tinte obiectivului de investitii - si, dupa caz, calitativi, in conformitate cu standardele, normativele si reglementarile tehnice in vigoare;

Prin aplicarea pachetului 3 de soluții din auditul energetic, cladirea va respecta condițiile unei clădiri renovate aprofundat, fiind îndeplinite condițiile privind consumul specific de energie primară (sub 116.4kWh/m²,an), emisiile echivalente de CO₂ (sub 17.9 kgCO₂/m²,an) și indicatorul RER (procentul de energie provenit din surse regenerabile) este de 7.7%.

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

- Investitie specifica (mii lei/ 4463 mp Acd),
Raportat la valoarea totala (INV), inclusiv TVA (mii lei) : 1,52
Raportat la constructii-montaj (C + M) : 1,39

Durata estimata de executie a obiectivului de investitii: 12 luni.

Nominalizarea surselor de finantare a investitiei publice

Această investiție se dorește a se finanța în cadrul Programului Regional Vest 2021 – 2027, apelurile de proiecte nr. PRV/3.1A/1.3..

ACORDURI SI AVIZE CONFORME

- 7.1. Certificatul de urbanism nr. 221/24.06.2025;
- 7.2. PAD vizat OCPI – nu este cazul;
- 7.3. CF nr. 30079-C1/2025;
- 7.4. Avize privind asigurarea utilitatilor: nu este cazul;
- 7.5. Avize si acorduri
 - Aviz de principiu Serviciu ecologic nr. 166/27.06.2025;
 - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Caras Severin nr. 1711D/18.07.2025
 - Dovada OAR din 14.08.2025;
- 7.6. Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului, masuri de diminuare a impactului, masuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu, de principiu, in documentatia tehnico-economica:
 - clasarea notificarii nr. 8424/22.07.2025

Intocmit,
Arh. Florin TROFIN



PRESEDINTE DE SEDINTA,
HĂRUTA COSMIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN CORNEL

