



**HOTĂRÂREA Nr. 44
DIN 13.02.2026**

privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați pentru obiectivul de investiție „Eficiență energetică în clădiri rezidențiale Municipiul Reșița, Bd. Republicii nr. 18” – Reșița

Consiliul Local Reșița întrunit în ședință de îndată din data de 13.02.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr.11924/11.02.2026 și Raportul de specialitate a Direcției Dezvoltare Locală și Investiții nr.11919/11.02.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr.12388/12.02.2026;

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.
- Văzând Certificatul de Urbanism nr. 347/14.10.2024;

-Având în vedere solicitările de clarificare transmise de ADR Vest cu nr.2026NOF001588/30.01.2026 și ADR Vest cu nr. 2026NOF001716/02.02.2026.

Luând în considerare prevederile HCL nr. 114 din 18.03.2025, privind aprobarea Bugetului local pe anul 2025;

Luând în considerare HCL nr.609/30.12.2024 privind aprobarea DALI și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Eficienta energetica în clădiri rezidențiale Bulevardul Republicii Nr. 18,” – Reșița; HCL nr.4/20.01.2025 aprobarea Proiectului Tehnic și a Devizului General pentru faza PT, aferent obiectivului „Eficienta energetica în clădiri rezidențiale Bulevardul Republicii Nr. 18,” – Reșița și H.C.L. nr.234/27.05.2025 privind actualizarea devizului general și a indicatorilor tehnico-economici faza PT pentru obiectivul „Eficiență energetică în clădiri rezidențiale Municipiul Reșița, Bd. Republicii nr. 18” – 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 9 /2025 a bugetului de stat pe anul 2025;

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, respectiv forma actualizată a documentației tehnico-economice pentru „Eficiență energetică în clădiri rezidențiale Municipiul Reșița, Bd. Republicii nr. 18” – Reșița, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre după cum urmează:

- *Valoarea totală a lucrărilor de investiție, inclusiv TVA* = 12.145.668,17 lei
- *Construcții + montaj (C + M), inclusiv TVA* = 10.817.325,34 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 Municipiul Reșița, Bd. Republicii nr. 18” – Reșița, conform anexei nr. 2 la prezenta 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 Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR

OBIECTIV: BLOC 18 REPUBLICII

BENEFICIAR: Municipiul RESITA, jud. CARAS-SEVERIN

PROIECTANT: ARTOPIC WORKSHOP SRL

EXECUTANT:

Amexa 1 la HCL

Nr. 44 / 13.02.2026

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiții

Anexa Nr. 7

EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18

Conform H.G. Nr.907 din 2016 (cu modificările HG 1116/23.11.2023)

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
Total capitol 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	3.1.1. Studii de teren	10.000,00	2.100,00	12.100,00
	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	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	12.000,00	2.280,00	14.280,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	22.600,00	4.406,00	27.006,00
3.5	Proiectare	145.900,00	28.071,00	173.971,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de prefizabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	56.400,00	10.716,00	67.116,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	7.000,00	1.330,00	8.330,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	17.500,00	3.675,00	21.175,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	65.000,00	12.350,00	77.350,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	120.000,00	25.000,00	145.000,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	120.000,00	25.000,00	145.000,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	143.000,00	30.030,00	173.030,00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	16.000,00	3.360,00	19.360,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	8.000,00	1.680,00	9.680,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	8.000,00	1.680,00	9.680,00

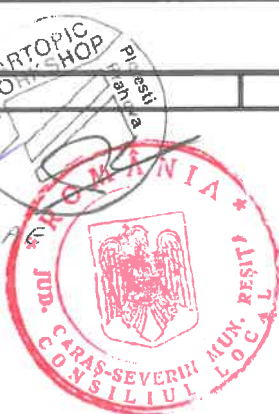
3.8.2.	Dirigenție de șantier	110.000,00	23.100,00	133.100,00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	17.000,00	3.570,00	20.570,00
Total capitol 3		453.500,00	91.887,00	545.387,00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	8.882.213,97	1.865.264,93	10.747.478,90
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	37.200,00	7.812,00	45.012,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	330.000,00	69.300,00	399.300,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	42.000,00	8.820,00	50.820,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		9.291.413,97	1.951.196,93	11.242.610,90
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	20.524,33	4.310,11	24.834,44
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	20.524,33	4.310,11	24.834,44
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	98.339,32	0,00	98.339,32
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	44.699,69	0,00	44.699,69
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	8.939,94	0,00	8.939,94
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	44.699,69	0,00	44.699,69
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	178.798,77	37.547,74	216.346,51
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	15.000,00	3.150,00	18.150,00
Total capitol 5		312.662,42	45.007,85	357.670,27
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
Total capitol 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
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 și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0,00	0,00	0,00
Total capitol 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		10.057.576,39	2.088.091,78	12.145.668,17
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		8.939.938,30	1.877.387,04	10.817.325,34

Curs EURO (lei/EURO) 22 decembrie 2025

5,0881

Data întocmirii	20.01.2026
-----------------	------------

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIATICHESCU BECDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCURĂȘIAN CORNEL

Anexa 2 la HCL

Nr. 44/13.02.2026

PROIECTANT GENERAL S.C. ARTOPIC WORKSHOP S.R.L. PLOIESTI J 29/498/28.03.2011 C.U.I. RO28255721	BENEFICIAR MUNICIPIUL REȘIȚA, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN C.I.F. 3228764 Adresă: Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1a, Cod Poștal 320084 Mun. Reșița, Județul Caraș-Severin
--	--

DESCRIEREA SUMARA A INVESTITIEI

I. DATE GENERALE

Denumire lucrare :	EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18
Amplasament:	<i>Municipiul Reșița, Bulevardul Republicii, nr. 18, Jud. Caraș-Severin, cod poștal 320214;</i>
Beneficiarul lucrării:	MUNICIPIUL REȘIȚA, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
Proiectantul lucrării:	S.C. ARTOPIC WORKSHOP S.R.L.
Faza de proiectare:	DTAC/PT+DE

1. PROIECTANT

PROIECTANT GENERAL

Denumire: ARTOPIC WORKSHOP SRL

Sediu: Municipiul Ploiești, judet Prahova, str Curcubeului, nr. 35 B

C.U.I: 2825572

Nr. Inreg. Oficiul Registrului Comertului: J29/498/2011 Ploiesti

Cod CAEN: 7011- Activitati de arhitectura

Telefon: 0722. 501. 065

E-mail: enescurazvan@yahoo.com

2.1. DATE GENERALE

1. SCOPUL ȘI IMPORTANȚA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Prezentul memoriu a fost elaborat pentru faza **PROIECT TEHNIC (inclusiv DTAC/PT+DE)** în vederea: **EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18.**

Beneficiarul lucrării, fiind totodată proprietarul terenului și a corpului de clădire propus spre a fi reabilitat, a hotărât inițierea și depunerea unui proiect pentru realizarea investiției anterior menționate, având în vedere următoarele motivații:

- Oportunitatea oferită de Guvernul României, prin **Programul Regional Vest 2021-2027**;
- Investiția propusă creează locuri de muncă, ceea ce reprezintă un alt punct pozitiv în evaluarea oportunității unei astfel de clădiri în zonă;
- Investiția ajută la dezvoltarea infrastructurii **rezidențiale (tip condominiu)** în zonă, ajutând la dezvoltarea durabilă a **clădirilor cu funcțiunea locuință** ;
- Investiția crește semnificativ calitatea condițiilor de **locuire**;
- Lucrarea ajută la dezvoltarea durabilă a capitalului uman în zonă;
- Lucrarea se axează pe o economie energetică semnificativă, oferind totodată condiții foarte bune utilizatorilor clădirii;
- Investiția are un aspect modern și respectă toate normativele în vigoare.

Amplasamentul terenului precum și a construcțiilor propuse sunt evidențiate în planurile anexate prezentei documentații, (plan de încadrare în zonă 1/500), terenul nu se află în circuitul agricol și conform Certificatului de Urbanism, emis de primăria Municipiului Reșița, conform PUG-ului localității, poate fi utilizat în scopul descris de proiect.

Prin programul propus prin proiect se va realiza la cererea beneficiarului, **EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18.**

Renovarea energetică a clădirii existente are o influență global pozitivă asupra obiectivelor de mediu, fiind în conformitate totală cu DNSH pentru obiectivul de atenuare a schimbărilor climatice, conducând la reducerea semnificativă a emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) și la creșterea eficienței energetice, cu respectarea politicilor și legislației naționale și europene privind protecția mediului.

Investiția propusă a se realiza are scopul de a reduce consumul de energie, de a crește eficiența energetică, conducând la o îmbunătățire substanțială a performanței energetice a clădirii în cauză, respectiv creșterea eficienței energetice a sistemelor tehnice, astfel:

- reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire;
- reducerea consumului de energie primară și a emisiilor de CO₂;

Amplasarea obiectivului pe terenul studiat, va fi în conformitate cu:

- Certificatul de Urbanism nr. 347 din 14.10.2024, emis de primăria municipiului Reșița, conform PUG-ului localității;
- Documentația de urbanism nr. 4431,145 / 2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 92/06.04.2011;

2. PARTICULARITĂȚILE AMPLASAMENTULUI

Prin proiect se va realiza la cererea beneficiarului, **EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18.**

Aria desfășurată a clădirii rezidențiale multifamiliale este de **9.192,87 m²**. Blocul este în proprietatea privată a persoanelor fizice care dețin apartamente în clădire.

Categoria de folosință a construcției: **clădiri destinate rezidenței permanente.**

Destinație: **blocuri de locuințe.**

În prezent, imobilul are aceeași funcțiune inițială, pentru care a fost proiectat și anume cea de locuința colectivă.

Din punct de vedere al stării de conservare imobilul se prezintă într-o stare bună de conservare.

Terenul are număr de carte funciară 30331-C1 Reșița, 32148-C1 Reșița, 32147-C1 Reșița, 30331 Reșița, 32148 Reșița, 32147 Reșița, nr. TOPO G100/1/2/10, G100/1/2/9, G100/m/1/1.

Din punct de vedere climatic investiția se află în zona climatică I t_e=-12°C. Terenul nu prezintă diferențe de nivel accentuate.

Nu este necesară relocarea sau protejarea rețelelor edilitare aflate în apropierea investiției.

Conform Certificatului de Urbanism, imobilul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice. Clădirea nu figurează în L.M.I., deci nu are calitatea de Monument istoric. Nu sunt eventuale interferențe cu monumente istorice sau situri arheologice, pe amplasamentul studiat sau în zona imediat învecinată.

În apropierea investiției nu există terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională. Clădirea nu face parte din sistemul de intervenție de urgență.

Prin Certificatul de Urbanism NU a fost cerut studiu geotehnic.

Utilitățile disponibile:

- alimentare cu energie electrică;
- telefonizare;
- salubritate;
- alimentare cu apă;
- canalizare;
- gaze naturale;

Terenul nu este racordat la rețelele:

- termoficare centralizată (nu este cazul);

Documentația a fost întocmită în conformitate cu tema de proiectare prezentă în documentație. Amplasamentul obiectivului este în conformitate cu planul de situație anexat.

Obiectivul propus va respecta retragerile și aliniamentele impuse prin C.U.

Accesul pietonal se va face din **Bulevardul Republicii (pe fațada principală) și alea locală (pe fațada posterioară – din parcare)**, automobilele având acces în zona parării de domiciliu.

Pentru blocul de locuințe analizat se propune **REABILITAREA ENERGETICA**

NUMĂR MAXIM DE UTILIZATORI PERMANENȚI: 240 persoane; NUMĂR MAXIM DE UTILIZATORI OCAZIONALI: 300 persoane.
--

3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Prezenta documentație are ca scop asigurarea unei importante reduceri a consumului de energie, totodată a amprente de dioxid de carbon, pentru proiectul: **„EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ÎN CLĂDIRI REZIDENȚIALE MUNICIPIUL REȘIȚA BD. REPUBLICII NR.18”**

Finisaje interioare: (vor fi identificate doar pentru spațiile comune, propuse spre reabilitare) tencuieli simple cu mortar de var-ciment, zugrăveli var lavabil în 2-3 straturi, pardoseli din mozaic turnat în holuri, ușile către apartamente sunt din lemn (originale) sau metalice. Tâmplăria în spațiile comune este din lemn sau din PVC.

Finisaje exterioare: fațadele sunt realizate în linii relativ simple, cu tencuieli decorative și câteva cornișe sau ancadramente din cărămidă aparentă, cu rol decorativ, tâmplăria exterioară este preponderent din PVC și parțial din lemn (cea originală). Balcoanele sunt închise cu profile din PVC cu geam tip termopan, cu două foi de sticlă sau profile metalice cu o foaie de sticlă. Învelitoarea este neuniformă, original fiind acoperire cu terasă și o șarpantă decorativă din lemn și țiglă trasă. Ulterior, peste terasă, a fost realizată o șarpantă cu învelitoarea realizată din plăci din azbociment, țiglă metalică sau tablă zincată, în funcție de zonă, fiind sesizate infiltrații și degradări importante. Aceasta are o uzură medie sau chiar avansată pe alocuri, iar pentru o mai bună comportare se propune desființarea sa și revenirea la situația inițială (terasă necirculabilă). Peste ultimul etaj este o placă din beton armat, termoizolată cu materiale depășite din punct de vedere fizic și moral.

Suprastructura Structura de rezistență este constituită într-un sistem compozit, din panouri mari din beton armat pereți din zidărie portantă cu elemente de confinare, stâlpișori și centuri/grinzi din beton armat. Planșeele sunt realizate din beton armat. Acoperișul original este terasă, însă acesta a fost completat cu o șarpanta din lemn, iar învelitoarea este într-o stare avansată de degradare și necesită înlocuirea. Structura șarpantei va fi desființată.

Infrastructura Fundațiile sunt realizate din beton armat, există un subsol tehnic.

Lucrările propuse în cadrul proiectului fac parte din strategia reabilitare a fondului național construit și are la bază lucrări de eficientizare descrise în normativul Mc001-2022. Clădirea va respecta planul de eficientizare a clădirilor din punct de vedere energetic.

Clădirea este realizată cu materiale, tehnologii și concepții arhitecturale învechite și în timp a acumulat un avansat grad de uzură fizică și morală. Funcționarea actuală se face în condiții de confort limitat cu consumuri energetice însemnate.

Toate cele menționate mai sus demonstrează necesitatea lucrărilor și dotărilor propuse prin DALI și dezvoltate în Proiectul Tehnic.

2.2. MEMORII PE SPECIALITĂȚI

Descrierea lucrărilor de:

- arhitectură;
- instalații;
- structură;

Memoriile sunt atașate la finalul prezentului document.

2.3. DATE ȘI INDICI CARE CARACTERIZEAZĂ INVESTIȚIA PROIECTATĂ, CUPRINȘI ÎN ANEXA LA CEREREA PENTRU AUTORIZARE

Situația existentă:

Anul construirii	1982 (conform Expertiză Tehnică)
Suprafața construită	1.109,00 m ²
Nr. Corpuri	1 (3 scări)

Categoria de folosință a construcției: clădiri destinate rezidenței permanente.

Destinație: blocuri de locuințe.

Partiul de arhitectură este identic la scările B, C precum și la toate etajele 1-8 și cuprinde 4 apartamente pe nivel, din care 2 apartamente cu 2 camere și 2 apartamente cu 3 camere, astfel:

- 2 apartamente cu două camere, o baie, bucătărie, cămară, hol și o logie;
- 2 apartamente cu trei camere, o baie, un grup sanitar, bucătărie, cămară, 2 holuri și un balcon.

Partiul de arhitectură este identic la scara A, la toate etajele 1-8 și cuprinde 4 apartamente pe nivel din care 2 apartamente cu 2 camere, 1 apartament cu 3 camere și 1 apartament cu 4 camere, astfel:

- 2 apartamente cu două camere, o baie, bucătărie, cămară, hol și o logie;
- 1 apartament cu trei camere, o baie, un grup sanitar, bucătărie, cămară, 2 holuri și un balcon;
- 1 apartament cu patru camere, o baie, un grup sanitar, bucătărie, cămară, debara, hol și un balcon.

Total apartamente:

- 48 apartamente cu două camere
- 40 apartamente cu trei camere
- 8 apartamente cu patru camere

Situația propusă: Nr. Niveluri	Stehnic+Parter+8Etaje+Etaj Tehnic (parțial)
Suprafața construită desfășurată imobil	9.192,87 m ²
Nr. Scări	3
Număr apartamente	96

Suprafața construită PARTER (inclusiv zonă comercială):	1.109,00 m ²
Suprafața construită ETAJ 1 până la ETAJ 8 (inclusiv) este identică, adică:	979,38 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara A):	97,81 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara B):	75,51 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara C):	75,51 m ²

Suprafața desfășurată a nivelurilor ETAJ 1 până la ETAJ 8 (niveluri locuite):	7.835,04 m ²
Suprafața desfășurată clădire:	9.192,87 m ²

S teren=1.164,00 mp (suprafață măsurată);

POT = 95,28%
CUT = 7,90

Situația propusă:

Anul construirii	1982 (conform Expertiză Tehnică)
Suprafața construită	1.109,00 m ²
Nr. Corpuri	1 (3 scări)

Situația propusă: Nr. Niveluri	Stehnic+Parter+8Etaje+Etaj Tehnic (parțial)
Suprafața construită desfășurată imobil	9.192,87 m ²
Nr. Scări	3
Număr apartamente	96

Suprafața construită PARTER (inclusiv zonă comercială):	1.109,00 m ²
Suprafața construită ETAJ 1 până la ETAJ 8 (inclusiv) este identică, adică:	979,38 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara A):	97,81 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara B):	75,51 m ²
Suprafața construită etaj tehnic (scara C):	75,51 m ²

Suprafața desfășurată a nivelurilor ETAJ 1 până la ETAJ 8 (niveluri locuite):	7.835,04 m ²
Suprafața desfășurată clădire:	9.192,87 m ²

S teren=1.164,00 mp (suprafață măsurată);

POT = 95,28%
CUT = 7,90

NOTĂ:

Nu este propusă extinderea clădirii.

Propunerea va respecta retragerile minime și indicatorii urbanistici impuși prin Certificatul de Urbanism, emis de primăria Municipiului Reșița și se încadrează în limitele edificabilului impus prin avizele și acordurile emise de autoritățile competente.

CATEGORIA ȘI CLASA DE IMPORTANȚĂ

Categoria de importanță a construcției - « C » - Clădiri de importanță normală;
Conform HG nr.261/1994 și cu HG nr. 766/1997 și modificările ulterioare;

Clasa de importanță a construcției - « III » - Construcții de importanță normală;
Conform P100/1-2013, tabelul 4.3

RISCUL DE INCENDIU – în conformitate cu normele în vigoare (P118/99), construcțiile se încadrează în categoria riscului mic de incendiu.

REZISTENȚĂ LA FOC: construcția se încadrează în gradul II (DOI) de rezistență la foc;

PREÎNȚÂMPINAREA PROPAGĂRII INCENDIILOR

-distanțele de siguranță sunt asigurate;

COMPORTAREA LA FOC: materialele și elementele de construcție utilizate sunt incombustibile, ceea ce reduce posibilitatea propagării unui eventual incendiu și nu periclitează pe timpul intervenției siguranța utilizatorilor și a personalului operativ.

STABILITATEA LA FOC: deși stabilitatea la foc a unei construcții se determină post incendiu, se poate aprecia – pe baza nivelurilor de performanță privind rezistența și comportarea la foc a elementelor structurale – că stabilitatea construcției este bună.

CĂI DE ACCES, EVACUARE ȘI ÎNTREȚINERE:

- **Accesul autospecialelor** din dotarea serviciului de pompieri se poate face dinspre drumul local;
- **Personalul de intervenție** are acces pe toate laturile construcției;
- **Nr. necesar de fluxuri** este, conform normelor în vigoare: $F = N/C$;
N reprezentând nr. persoanelor de pe nivelul cel mai populat (acesta fiind etajul curent) va rezulta

$$F = N/C \gg 1 \text{ flux / scară (este asigurat);}$$

2.4. DEVIZUL GENERAL AL LUCRĂRILOR, ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGALE ÎN VIGOARE

Devizul General al lucrărilor este atașat la sfârșitul documentatiei.

2.5. ANEXE LA MEMORIU

FINISAJE ȘI DOTĂRI

TÂMLĂRIE

Se va înlocui tâmplăria din PVC neconformă și cea din lemn exterioară existentă, cu tâmplărie cu ramă din PVC, geamuri triple, tratate low-e și eventual cu strat de Argon. Pentru asigurarea calității aerului interior și evitarea creșterii umidității interioare, tâmplăria va fi prevăzută cu fante higroreglabile.

Tâmplăria din PVC existentă este neconformă, aceasta nu respectă standardele de izolare termică, conform Mc001/2022, din acest motiv va fi și ea înlocuită cu profile care permit o economie substanțială de energie.

Balcoanele vor fi închise cu tâmplărie din PVC cu geam eficient din punct de vedere termic, cu trei foi de sticlă, iar balcoanele din profile metalice vor fi închise cu aceleași profile ca cele descrise anterior. În cazul parapeților, aceștia vor fi opaci, cu umplutură din poliuretan, structura lor va fi întărită cu profile metalice.

Pentru a evidenția forma, alcătuirea, poziția lor în plan și fațadă și proprietățile materialelor, la faza PT+DDE va fi întocmit un tablou de tâmplărie. Culoarea profilelor va fi albă.

PARDOSELI, PEREȚI ȘI TAVANE

Finisajele pardoselilor spațiilor comune sunt într-o stare bună și nu necesită înlocuire.

Pentru circulațiile verticale se va păstra finisajul existent.

În zonele unde sunt realizate intervenții asupra tâmplăriei, se vor monta glafuri, iar pereții vor fi reparați. Aceștia se vor tencui și finisa cu vopsitorii lavabile, astfel încât să se realizeze o suprafață uniformă. În spațiile comune, se vor folosi vopsitorii lavabile albe și va fi vopsit integral peretele asupra căruia este realizată intervenția. În cazul spațiilor finisate cu plăci ceramice se va lucra îngrijit, fără a afecta placajul ceramic. În cazul în care vor rezulta plăci de faianță sparte, acestea vor fi înlocuite. În acest sens vor fi prevăzute cantități de materiale pentru reparații.

SCĂRI

Atât scările interioare cât și cele exterioare respectă prevederile ghidului de proiectare GP 089/2003. Pentru toate scările se va respecta formula de calcul $2 \times \text{contratreaptă} + \text{treaptă} = 62 \dots 64$ cm, având o dimensiune unitară a treptelor și contratreptelor pe toată lungimea tronsonului de scară. Parapetul scărilor interioare este realizat din metal. Mâna curentă este poziționată la cota +90 cm față de cota de călcare. Înălțimea liberă a casei scării este de cel puțin 2.10 m, măsoarăți de la cota de călcare a fiecărei trepte. Parapetul scărilor este metalic cu montanți verticali. Parapetul va fi revopsit.

Nu sunt prevăzute modificări la scări și parapete.

COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE

Vor fi păstrați pereții interiori din zidărie / panouri mari / beton armat, astfel greutatea acestora va asigura necesarul de izolare fonică dintre încăperi.

FINISAJE EXTERIOARE

Pereții exteriori vor fi finisați folosindu-se tencuială texturată de culori bej și verde.

Aceasta va fi realizată sub formă de termosistem, peste vata minerală. **Se va acorda o atenție deosebită pentru a realiza o suprafață cu rezistență mare la compresiune.**

Învelitoarea se află într-o stare avansată de degradare și se va înlocui cu tablă fălțuită, culoarea antracit.

ADAPTAREA CLĂDIRII LA NEVOILE PERSOANELOR CU DIZABILITĂȚI

Circulațiile orizontale din interiorul clădirii vor fi proiectate și construite astfel încât să faciliteze deplasarea tuturor persoanelor, indiferent de dizabilitatea acestora. Lățimea liberă a coridoarelor va fi de minim 1.20 m, pentru a permite circulația „unul pe lângă celălalt” a unui utilizator de fotoliu rulant cu însoțitor și a unei persoane care se deplasează normal.

Deschiderea liberă a ușilor va fi minim 0.90 m, iar ușile trebuie să nu aibă praguri.

În amenajarea spațiului exterior se va tine seama de accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, evitându-se trepte, borduri, praguri sau alte obstacole. **Având în vedere imposibilitatea realizării unor rampe conforme, din cauza soluției inițiale, accesul se va realiza cu un elevator mobil pentru persoane cu dizabilități.**

La realizarea construcției se va respecta „*NP 051-2012 – Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilități, Revizuire NP 051/2000*”.

Pentru toate finisajele, constructorul va prezenta beneficiarului mostre. Acestea vor fi aprobate de către beneficiar sau de către proiectantul general.

CRITERII DE PERFORMANȚĂ

CERINȚA B (Siguranță în exploatare)

Sunt eliminate cauzele care pot conduce la accidentarea utilizatorilor prin lovire, cădere, alunecare, punere accidentală sub tensiune, ardere etc. în timpul efectuării unor activități normale sau a unor lucrări de întreținere sau curățenie.

Au fost luate măsuri speciale în privința următoarelor elemente:

- Golurile ușilor au fost realizate cu o înălțime de minim 2.10 m și o lățime de 90 de cm pentru zonele principale;

- Balustradele scărilor vor avea 90 cm înălțime perpendicular pe marginea exterioară a treptei;
- Balustradele vor fi realizate astfel încât să se evite accidentări, agățări și nu vor permite cățărarea sau pătrunderea copiilor în spatele acestora;
- Sticla va fi realizată astfel încât să se evite accidentările produse din distrugerea zonelor vitrate;
- Balustrada interioară va avea o rezistență sporită la distrugerea accidentală.

În concluzie clădirea respectă prevederile "Normativului privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în utilizare – cod CE 1/95" cu următoarele cerințe:

- a) siguranța cu privire la circulația pedestră;
- b) siguranța cu privire la riscuri provenite din instalații;
- c) siguranța cu privire la lucrările de întreținere;
- d) securitatea cu privire la intruziuni și efracții.

Clădirea oferă posibilitatea accesului persoanelor cu dizabilități locomotorii. Până la ultimul nivel există posibilitatea accesului direct, în zona secundară, conform normativului NP051-2012. Având în vedere imposibilitatea realizării unor rampe conforme, din cauza soluției inițiale, accesul se va realiza cu un elevator mobil pentru persoane cu dizabilități.

CERINȚA C (Siguranță la foc)

CATEGORIA ȘI CLASA DE IMPORTANȚĂ

Categoria de importanță a construcției - « C » - Clădiri de importanță normală;
Conform HG nr.261/1994 și cu HG nr. 766/1997 și modificările ulterioare;

Clasa de importanță a construcției - « III » - Construcții de importanță normală;
Conform P100/1-2013, tabelul 4.3

RISCUL DE INCENDIU – în conformitate cu normele în vigoare (P118/99), construcțiile se încadrează în categoria riscului mic de incendiu.

REZISTENȚĂ LA FOC: construcția se încadrează în gradul II (DOI) de rezistență la foc;

PREÎNȚAMPINAREA PROPAGĂRII INCENDIILOR

-distanțele de siguranță sunt asigurate;

COMPORTAREA LA FOC: materialele și elementele de construcție utilizate sunt incombustibile, ceea ce reduce posibilitatea propagării unui eventual incendiu și nu periclitează pe timpul intervenției siguranța utilizatorilor și a personalului operativ.

STABILITATEA LA FOC: deși stabilitatea la foc a unei construcții se determină post incendiu, se poate aprecia – pe baza nivelurilor de performanță privind rezistența și comportarea la foc a elementelor structurale – că stabilitatea construcției este bună.

CĂI DE ACCES, EVACUARE ȘI ÎNTREȚINERE:

- Accesul autospecialelor din dotarea serviciului de pompieri se poate face dinspre drumul local;
- Personalul de intervenție are acces pe toate laturile construcției;
- Nr. necesar de fluxuri este, conform normelor în vigoare: $F = N/C$;
N reprezentând nr. persoanelor de pe nivelul cel mai populat (acesta fiind etajul curent) va rezulta

$F = N/C \gg 1$ flux / scară (este asigurat);

CERINȚA E (Protecția termică, hidrofuğă și economia energiei)

Măsurile prevăzute prin proiect din punct de vedere al izolării termice asigură încadrarea în performanțele de confort și microclimat, pentru limitarea fluxului termic și economisirea de energie în exploatarea clădirii, precum și evitarea condensării vaporilor de apă pe suprafața interioară a elementelor de construcție.

- Vor fi păstrați pereții exteriori ai clădirii, realizați din panouri mari din beton armat, termoizolația exterioară existentă realizată de către locatari va fi demontată, aceasta fiind neconformă.
- Pentru termoizolarea suplimentară a pereților va fi utilizat un termosistem realizat din vată minerală rigidă cu rezistență crescută la compresiune, de 10 cm grosime;
- Placa peste ultimul nivel (acoperișul tip terasă) va fi termoizolată cu un strat de 30 de cm de polistiren extrudat, acesta va fi montat peste termoizolația inițială a blocului (șapa protectoare existentă);
- La partea caldă a termoizolației, dacă acest lucru este solicitat de către producătorul materialului termoizolator, se va monta un strat de difuzie, iar peste acesta o barieră de vaporii, evitându-se pătrunderea vaporilor interiori în masa termoizolației;
- Tâmplăria exterioară nouă se va executa cu rame din PVC, cu geam triplu, două foi simple și una termoizolatoare și gaz inert. Partea vitrată va avea tratament low-E. Valorile maxime ale transmitanței elementelor vor fi: $U_f=2,00 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, $U_g=1,00 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, $U_w=1,20 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ (va fi înlocuită tâmplăria existentă, aceasta fiind neconformă);

Înainte de termoizolare clădirea are următoarele valori ale rezistenței termice corectate (sunt prezentate valorile minime identificate la toate elementele anvelopantei):

-Pereți	min. $R'=0,55 \text{ mp.K/W}$, mai puțin decât R' minim = $3,00 \text{ mp.K/W}$;
-Pereți termoiz.	min. $R'=1,90 \text{ mp.K/W}$, mai mult decât R' minim = $3,00 \text{ mp.K/W}$;
-Placă ultimul nivel	min. $R'=0,64 \text{ mp.K/W}$, mai puțin decât R' minim = $5,00 \text{ mp.K/W}$;
-Placa peste Sol	nu este cazul, nu sunt intervenții;
-Tâmplărie lemn	min. $R'=0,23 \text{ mp.K/W}$, mai puțin decât R' minim = $0,83 \text{ mp.K/W}$;
-Tâmplărie PVC	min. $R'=0,40 \text{ mp.K/W}$, mai mult decât R' minim = $0,83 \text{ mp.K/W}$;
-Tâmplărie metal	min. $R'=0,17 \text{ mp.K/W}$, mai puțin decât R' minim = $0,83 \text{ mp.K/W}$;

În a doua parte sunt specificate rezistențele corectate impuse de normativul Mc001/2022. Rezistențele termice nu respectă normele minime de izolare termică, de aceea, clădirea are nevoie de reabilitare termică.

În urma termoizolării vor rezulta următoarele valori ale rezistenței termice corectate:

-Pereți	min. $R'=3,00 \text{ mp.K/W}$, mai mult decât R' minim = $3,00 \text{ mp.K/W}$;
-Placă ultimul nivel	min. $R'=7,80 \text{ mp.K/W}$, mai mult decât R' minim = $5,00 \text{ mp.K/W}$;
-Placa peste Sol	nu este cazul, nu sunt intervenții;
-Tâmplărie	min. $R'=0,83 \text{ mp.K/W}$, mai mult decât R' minim = $0,83 \text{ mp.K/W}$;

Clădirea va respecta toate limitele maxime impuse pentru clădirile rezidențiale cu consum de energie aproape zero, propuse prin tabelul 2.9.a al Normativului Mc001/2022.

Valorile propuse prin proiect sunt superioare valorilor din Auditul Energetic, motivul fiind respectarea valorilor din Tabelul 2.9.a – rezistențele termice corectate, recomandate pentru renovarea clădirilor rezidențiale existente. Acestea au fost calculate conform Normativului Mc001/2022, pentru rezistențele termice corectate.

SUPRAFEȚE FINISATE CU TERMOSISTEM

Fațada principală va fi realizată cu termosistem pe bază de vată minerală bazaltică cu rezistență crescută la compresiune. Vor fi montate mecanic plăci din vată minerală bazaltică. Stratul termoizolator va fi realizat din vată minerală semirigidă și va avea o grosime totală de 10 de cm. Pentru evitarea situației în care pot apărea acumulări de condens în masa termoizolației se recomandă utilizarea unei bariere de vapori la fata caldă a termoizolației (spre placă).

Pentru protejarea termoizolației spre zona ventilată se propune o folie anticondens.

- Coeficientul de conductivitate termică maximă: $\lambda_D = 0,038 \text{ W/m.K}$
- Euroclasa de reacție la foc: A2-s1, d0

SUPRAFEȚE IZOLATE CU POLISTIREN EXTRUDAT

Un strat termoizolator de 8/10 de cm de polistiren extrudat va fi poziționat la îmbinarea cu terasa spațiilor comerciale. Termoizolația va fi fixată conform indicațiilor producătorului, folosindu-se adeziv pentru polistiren, pe toată suprafața plăcii termoizolante și dibluri de fixare (minim 6 bucăți/mp). Pentru a elimina punțile termice liniare în masa termoizolației, se recomandă lipirea rosturilor dintre plăci cu spumă poliuretanică.

Terasa va fi termoizolată cu un strat de 30 de cm de polistiren extrudat.

Straturile propuse au fost verificate, conform normativelor de calcul SR 13788 și C107-6, împotriva apariției condensului, astfel încât, în câmp, nu este necesară o barieră suplimentară de vapori.

Spașeții, colțurile, parapetii vor fi protejați suplimentar cu spumă poliuretani că

- conductivitate termică maximă: $\lambda_D = 0,038 \text{ W/m.K}$
- rezistență la compresiune (cu 10% deformare): $\geq 200 \text{ kPa}$ ($20,0 \text{ t/m}^2$)
- rezistență la tracțiune: $TR80 \geq 80 \text{ kPa}$ (8 t/m^2)

III. CONCLUZII

Pe terenul din Municipiul Reșița, județul Caraș-Severin se află o clădire cu funcțiunea locuință tip condominiu. Corpul de clădire va fi reabilitat termic, modernizat cu finisaje care corespund ultimelor norme în vigoare și dotat cu echipamente moderne ce permit economia de energie. Activitatea clădirii modernizate va ajuta la creșterea substanțială a calității locuirii în zonă. Corpul reabilitat va respecta toate cerințele de siguranță în exploatare și toate criteriile necesare unei activități de calitate. Regimul de înălțime al clădirii va rămâne neschimbat. Tipul de acoperire nu va fi schimbat și va rămâne în sistem terasă, cu învelitoare din membrană bituminoasă (ultimul strat de ardezie), fiind prevăzute sisteme de drenaj și parazăpezi.

Clădirea va fi eficientă din punct de vedere energetic și va respecta toate normativele în vigoare cu privire la confortul și siguranța în exploatare. Aceasta va avea un aspect modern, va fi tencuită multicor și va avea dotările necesare funcțiunii de locuință colectivă.

Asupra clădirii nu sunt propuse intervenții structurale. Nu este propusă realizarea unui nivel subteran cu funcția adăpost protecție civilă, iar clădirea nu are nevoie de intervenții pentru conformarea la normele PSI în vigoare.

Prin proiect NU ESTE propusă extinderea clădirii, dimensiunile de gabarit sau suprafața au legătură cu grosimea stratului termoizolator.

Data: IANUARIE 2026



