



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr.4/2025

privind aprobarea documentațiilor tehnico-economice - fazele Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții și Proiect tehnic de execuție-, și a indicatorilor tehnico-economici aferente obiectivelor de investiție componentele proiectului cu denumirea „Reabilitarea termică a blocurilor de locuințe F și I-40 din Cartierul Revoluției, Municipiul Gheorgheni”

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni,

în ședința extraordinară din data de 13 ianuarie 2025,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 322/2025 al Primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.323/2025 al Serviciului achiziții publice, investiții, programe și proiecte din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,

Ținând cont de documentațiile tehnico-economice realizate de către S.C. Klever System S.R.L. pentru blocurile de locuințe, Nr.9, B, F, G și I-40 din Cartierul Revoluției, Municipiul Gheorgheni,

Văzând avizele comisiilor de specialitate constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni prin H.C.L. 155/2024:

- Comisia pentru prognoză și programe de dezvoltare economică, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului,
- Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului, turism, agricultură,

Luând în considerare prevederile Programului Regiunea Centru, Prioritatea 3: O regiune cu comunități prietenoase cu mediul, OS 2.1. Promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, Acțiunea 3.1 – Eficiență energetică în clădiri rezidențiale, Cod apel PRC/165/PRC_P3/OP2/RSO2.1/PRC_A25,

În conformitate cu prevederile:

- art.129, alin. (2) lit.b), alin. (4) lit.d), din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,
- art.44–45 din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- 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, cu modificările aduse prin HG 79/2017; HG 1116/2023,

În temeiul prevederilor art.139, alin. (1), alin.(3) lit.e), coroborat cu art.196, alin.(1), lit.a) din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă documentațiile tehnico-economice, fazele Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și Proiect tehnic de execuție, și indicatorii tehnico-economici aferente obiectivelor de investiție, componentele proiectului cu denumirea „Reabilitarea termică a blocurilor de locuințe F și I-40 din Cartierul Revoluției, Municipiul Gheorgheni”, după cum urmează:

- 1) „Reabilitarea termică a blocului de locuit nr.F, Cartierul Revoluției din Municipiul Gheorgheni – Anexa nr.1
- 2) „Reabilitarea termică a blocului de locuit I-40, Cartierul Revoluției din Municipiul Gheorgheni – Anexa nr. 2

Art.2 – Anexele nr. 1– 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: Primarul Municipiului Gheorgheni.

Art.4 – Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al Municipiului Gheorgheni:

- a) Prefectului județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Serviciului achiziții publice, investiții, programe și proiecte din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

Gheorgheni, la data de 13 ianuarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Baikó László

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,

Selyem-Hideg Norbert-Vencel

**„Reabilitarea termică a blocului de locuit F, Cartierul Revoluției din Municipiul
Gheorgheni”**

I. Descrierea investiției

Conform documentației tehnice întocmit de S.C. Klever System S.R.L., obiectivul propus a fi reabilitat termic este amplasat în Cartierul Revoluției, și are o formă în plan asimetrică. Blocul de locuințe este format din 2,0 tronsoane.

Pe parcursul existenței clădirii s-au efectuat lucrări uzuale de întreținere și reparații locale. S-au înlocuit parțial de către proprietari tamplăria exterioară existentă cu tamplărie PVC și geam termopan. O parte din balcoane au fost închise cu tamplărie clasică (lemn sau metal) iar altele cu tamplărie din PVC și geam termopan.

Conform expertizei tehnice starea tehnică a elementelor structurii de rezistență a clădirii este bună; nu există tasări ale fundațiilor sau degradări structurale care să afecteze stabilitatea clădirii. Astfel, se poate afirma că structura de rezistență a clădirii analizate nu este în pericol și nu sunt necesare lucrări de consolidare/reparații care să condiționeze executarea lucrărilor izolare termică propuse prin prezenta documentație.

Intervenții propuse:

Lucrări de reabilitare termică a anvelopei:

- Izolarea termică a fațadei – parte opacă cu sistem termoizolant realizat cu VATA MINERALĂ BAZALTICĂ (MW), amplasat la exterior cu o grosime de 15 cm.
- Izolarea termică a fațadei – parte vitrată, prin înlocuirea TAMPLĂRIEI CLASICE CU TAMPLĂRIE PVC CU PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ RIDICATĂ.
- Termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, cu sistem termoizolant cu o grosime de 20 cm.
- Izolarea termică a pereților care formează anvelopa clădirii ce delimitează spațiul încălzit de alte spații comune neîncălzite (zona de acces în casa scării, la pereții comuni cu apartamentele).

- Izolarea termică a pereților care formează anvelopa clădirii ce delimitează spațiul încălzit de alte spații comune neîncălzite (zona de acces în casa scării, la tavanele comune cu apartamentele).

Lucrări de reabilitare/modernizare a sistemelor de ventilare naturală sau mecanică, inclusiv prin înlocuirea echipamentelor existente:

- Soluții de realizare prize de aer și goluri de evacuare gaze arse la bucătării sau balcoane unde sunt instalate mașini de gătit tip aragaz.
- Soluții de ventilare naturală prin introducerea dispozitivelor/fantelor/grilelor pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă;

Lucrări ce vizează instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice din surse regenerabile, pentru consum propriu, inclusiv achiziționarea de echipamente specifice:

Achiziționarea și instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei care constau în:

- Sistem cu panouri solare electrice pentru producerea energiei electrice. Se va monta pentru fiecare scară, pe acoperișul clădirii, câte un sistem de panouri solare electrice. Energia electrică produsă se va utiliza pentru alimentarea corpurilor de iluminat din spațiile comune.

Lucrările de reabilitare/modernizare a instalației de iluminat în clădiri:

- Reabilitarea/modernizarea instalației de iluminat din spațiile comune ale blocului de locuințe prin înlocuirea circuitelor de iluminat deteriorate sau subdimensionate.
- Înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent din spațiile comune cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață, aferente părților comune ale blocului de locuințe și dotarea cu senzori de prezență acolo unde se impun.

Lucrări conexe propuse:

- Înlocuirea/montarea paratrăsnetelor.
- Repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii.
- Demontare sarpanta existenta si reconstruire sarpanta.
- Demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa clădirii, precum și montarea/remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.
- Refacerea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii.

- Inlocuirea instalației de distribuție a apei reci din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament/de racord, după caz;
- Inlocuirea a colectoarelor de canalizare menajeră din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament/de racord, după caz;
- Crearea de facilități / adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități: Elevator mobil
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție.
- Refacerea finisajelor interioare integral în casele de scara.
- Lucrări privind realizarea iluminatului de siguranță conform prevederilor normativului I7-2011 (iluminat de securitate pentru evacuare).

II. Indicatori tehnico-economici:

LISTA INDICATORILOR DE PROIECT ȘI SPECIFICI APELULUI DE PROIECTE

INDICATORI DE PROIECT

Indicator DE REALIZARE	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului
Locuințe cu o performanță energetică îmbunătățită	Locuințe (Nr.)	0	86

Indicator DE REZULTAT	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului	Reducerea (unit valorice)	Reducerea (%)
Consum anual de energie primară	MWh/an	1.255,13	361,30	893,83	71,21
Emisii de gaze cu efect de seră estimate	Echivalent tone de CO2/an	80,63	18,64	61,99	76,88

INDICATORI SPECIFICI APELULUI DE PROIECTE

	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului	Reducerea (unit valorice)	Reducerea (%)
Consumul anual specific de energie finală pentru încălzire	(KWh/m ² an)	1.119.465,75	168.921,86	950 543,89	84,91

INDICATORI VALORICI	Valoare lei cu T.V.A.
Valoarea totală a lucrărilor de intervenție, inclusiv T.V.A – total	6.105.741,82
Din care construcții – montaj (C+M)	4.411.632,14

la HCL- 4/2025

I. Descrierea investiției

Conform documentației tehnice întocmit de S.C. Klever System S.R.L, obiectivul propus a fi reabilitat termic este amplasat în Cartierul Revoluției, I-40, Cartierul Revoluției și are o formă în plan simetrică. Blocul de locuințe este format din 2,0 tronsoane.

Pe parcursul existenței clădirii s-au efectuat lucrări uzuale de întreținere și reparații locale. S-au înlocuit parțial de către proprietari tamplăria exterioară existentă cu tamplărie PVC și geam termopan. O parte din balcoane au fost închise cu tamplărie clasică (lemn sau metal) iar altele cu tamplărie din PVC și geam termopan.

Conform expertizei tehnice starea tehnică a elementelor structurii de rezistență a clădirii este bună; nu există tasări ale fundațiilor sau degradări structurale care să afecteze stabilitatea clădirii. Astfel, se poate afirma că structura de rezistență a clădirii analizate nu este în pericol și nu sunt necesare lucrări de consolidare/reparații care să condiționeze executarea lucrărilor de izolare termică propuse prin prezenta documentație.

Intervenții propuse:

Lucrări de reabilitare termică a anvelopei:

- Izolarea termică a fațadei – parte opacă cu sistem termoizolant realizat cu **VATA MINERALĂ BAZALTICĂ (MW)**, amplasat la exterior cu o grosime de **15 cm**.
- Izolarea termică a fațadei – parte vitrată, prin înlocuirea **TAMPLARIEI CLASICE CU TAMPLARIE PVC CU PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ RIDICATĂ**.
- Termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, cu sistem termoizolant cu o grosime de **20 cm**.
- Închiderea balcoanelor și/sau a logiilor cu tâmplărie termoizolantă, inclusiv izolarea termică a parapetilor.
- Izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevăzute apartamente la parter, cu sistem termoizolant cu o grosime a termoizolației de **10 cm**.

Lucrări de reabilitate/modernizare a sistemelor de ventilare naturală sau mecanică, inclusiv prin înlocuirea echipamentelor existente:

- Soluții de realizare prize de aer și goluri de evacuare gaze arse la bucătării sau balcoane unde sunt instalate mașini de gătit tip aragaz.
- Soluții de ventilare naturală prin introducerea dispozitivelor/fantelor/grilelor pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă;

Lucrări ce vizează instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice din surse regenerabile, pentru consum propriu, inclusiv achiziționarea de echipamente specifice:

Achiziționarea și instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei care constau în:

- Sistem cu panouri solare electrice pentru producerea energiei electrice. Se va monta pentru fiecare scară, pe acoperișul clădirii, câte un sistem de panouri solare electrice. Energia electrică produsă se va utiliza pentru alimentarea corpurilor de iluminat din spațiile comune.

Lucrările de reabilitare/ modernizare a instalației de iluminat în clădiri:

- Reabilitarea/modernizarea instalației de iluminat din spațiile comune ale blocului de locuințe prin înlocuirea circuitelor de iluminat deteriorate sau subdimensionate.
- Înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent din spațiile comune cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață, aferente părților comune ale blocului de locuințe și dotarea cu senzori de prezență acolo unde se impun.

Lucrări conexe propuse:

- Înlocuirea/montarea paratrăsnetelor.
- Repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii.
- Demontare sarpanta existenta si reconstruire sarpanta.
- Demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa clădirii, precum și montarea/remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.
- Refacerea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii.
- Înlocuirea instalației de distribuție a apei reci din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament/de racord, după caz;

- Inlocuirea a colectoarelor de canalizare menajeră din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament/de racord, după caz;
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție.
- Refacerea finisajelor interioare integral în casele de scara..
- Lucrări privind realizarea iluminatului de siguranță conform prevederilor normativului I7-2011 (iluminat de securitate pentru evacuare).

II. Indicatori tehnico-economici:

LISTA INDICATORILOR DE PROIECT ȘI SPECIFICI APELULUI DE PROIECTE

INDICATORI DE PROIECT

Indicator DE REALIZARE	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului
Locuințe cu o performanță energetică îmbunătățită	Locuințe (Nr.)	0	40

Indicator DE REZULTAT	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului	Reducerea (unit valorice)	Reducerea (%)
Consum anual de energie primară	MWh/an	819,13	249,13	570,00	69,59
Emisii de gaze cu efect de seră estimate	Echivalent tone de CO2/an	72,83	17,97	54,86	75,33

INDICATORI SPECIFICI APELULUI DE PROIECTE

	Unitate de măsură	Valoarea la începutul implementării proiectului	Valoarea la finalul implementării proiectului	Reducerea (unit valorice)	Reducerea (%)
Consumul anual specific de energie finală pentru încălzire	(KWh/m ² an)	732.567,00	122.346,62	610 220,38	83,30

INDICATORI VALORICI	Valoare lei cu T.V.A.
Valoarea totală a lucrărilor de intervenție, inclusiv T.V.A – total	4.436.367,10
Din care construcții – montaj (C+M)	3.212.539,49