



Nr. 4018/13.02.2026

Dosar nr.XB/1

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici aferenți investiției ”Reabilitare energetică și lucrări conexe la imobilul din TârguMureș, str. MihaiEminescu nr. 29”

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Târgu Mureș, str. Mihai Eminescu, nr. 29, jud. Mureș, în proprietatea publică a Județului Mureș și în administrarea Consiliului Județean Mureș, fiind compus din terenul și construcțiile existente, este intabulat și identificat prin CF Nr. 139149, Nr. cadastral vechi: 2275/1, Top 143, 144/1, 141, 142, 144/2/2, 145/2/2/1, proprietate a domeniului public al Județului Mureș, cota actuală 1/1, conform plan de încadrare, și are funcțiunea de Centru Militar Județean.

Terenul aferent imobilului este de 3451 mp iar clădirea principală C1, asupra căruia se intervine, are Subsol parțial, Parter și Etaj, fiind realizată din zidărie de cărămidă și acoperită cu învelitoare din țiglă și tablă zincată. Suprafața utilă a subsolului este de cca 103 m², care s-a reamenajat în anul 2023, a parterului este de cca. 460 m², iar a etajului este de cca. 458 mp, suprafața utilă totală fiind de 1021 m².

Pe amplasament se mai află trei construcții:

- C2 - clădire parter cu suprafață construită la sol 234 mp;
- C3 - clădire parter cu suprafață construită la sol 93 mp;
- C4 - Șopron cu suprafața construită la sol 190 mp.

Conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei, imobilul se află în zona protejată a monumentelor istorice, fără a fi inclus în lista monumentelor istorice.

Prezentarea degradărilor constatate

- a) degradarea finisajelor interioare și exterioare, cu uzură vizibilă a tencuielilor și zugrăvelilor;
- b) pierderi energetice prin anvelopa clădirii și prin tâmplărie;
- c) instalații electrice, sanitare și termice învechite;
- d) lipsa unui sistem eficient de climatizare și ventilație;
- e) consum energetic ridicat și performanță energetică scăzută a clădirii;
- f) deteriorări progresive ale elementelor constructive, care, în lipsa unor măsuri de reabilitare, pot conduce la degradarea accentuată a clădirii și la creșterea costurilor de intervenție ulterioare;



g) necesitatea implementării unor măsuri pentru creșterea eficienței energetice, în vederea reducerii consumului de energie și a emisiilor de CO₂, precum și pentru îmbunătățirea confortului și siguranței utilizatorilor.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul general al investiției îl reprezintă obținerea unor performanțe energetice superioare ale clădirii și utilizarea eficientă și durabilă a resurselor, în concordanță cu principiile unei economii moderne, competitive și eficiente din punct de vedere energetic..

Prin realizarea investiției se urmărește reducerea consumului de energie și a emisiilor de CO₂, modernizarea instalațiilor existente, utilizarea surselor regenerabile de energie, îmbunătățirea confortului, sănătății și siguranței utilizatorilor, precum și reducerea costurilor de exploatare și întreținere ale clădirii, în vederea asigurării unei funcționări eficiente și durabile.

În vederea realizării lucrărilor pentru atingerea obiectivelor mai sus menționate, conform prevederilor 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, s-a întocmit o documentație de avizare a lucrărilor de intervenție de către SC DOM CONCEPT STUDIO ARHITECTURA SRL, cu sediul în București, str. Turda nr.98, bl. 29A, sc.2, etaj 3, sector 1, în baza contractului nr.1D/13324/08.05.2024.

SCENARIUL 1

I. ARHITECTURĂ:

În cadrul scenariului 1 se propun lucrări de intervenție asupra elementelor de arhitectură ale clădirii, în vederea creșterii performanței energetice și a îmbunătățirii condițiilor de exploatare, după cum urmează:

- realizarea lucrărilor de reabilitare a anvelopei clădirii, prin îmbunătățirea protecției termice a elementelor de construcție;
- executarea lucrărilor de reparații la tencuieli și zugrăveli interioare și exterioare, precum și refacerea finisajelor degradate;
- refacerea pardoselilor și a elementelor de finisaj afectate de uzură;
- schimbarea și reabilitarea tâmplăriei interioare și exterioare cu tâmplărie nouă termoizolantă;
- realizarea lucrărilor de reparații și refacere a învelitorii și a elementelor aferente acesteia;
- desființarea coșurilor de fum neutilizate, cu păstrarea unuia existent, conform necesităților funcționale;
- realizarea compartimentărilor ușoare, acolo unde este necesar pentru funcționarea corespunzătoare a spațiilor;
- refacerea protecției anticorozive a elementelor metalice existente;



- realizarea lucrărilor necesare pentru îmbunătățirea stării generale a clădirii și asigurarea condițiilor corespunzătoare de exploatare.

II. REZISTENȚĂ:

Lucrările de rezistență pentru corpul C1, sunt următoarele:

- repararea fisurilor din zidăria existentă prin injectare cu mortar pe bază de var și ciment și coaserea acestora cu armătură de tip helibar, în vederea refacerii continuității zidăriei;
- realizarea unui trotuar etanș și refacerea sistemului de drenare a apelor pentru îndepărtarea acestora de lângă fundații și protecția infrastructurii;
- adăugarea unor elemente intermediare de susținere a bolțișoarelor și dispunerea de grinzi transversale cu rezemare pe pereții din zidărie, pentru susținerea elementelor planșeului;
- refacerea tencuielilor desprinse de zidărie, precum și a finisajelor interioare și a elementelor degradate din zidărie și din zona ancadramentelor;
- verificarea planșeelor existente și intervenții pentru repararea elementelor degradate, inclusiv injectarea fisurilor, îndepărtarea umpluturilor degradate și refacerea acestora;
- realizarea centurilor din beton armat la nivelul acoperișului și înlocuirea elementelor degradate ale șarpantei, precum și a țiglelor sparte sau fisurate;
- realizarea buiandrugilor pentru golurile ușilor interioare, acolo unde aceștia nu există, și executarea lucrărilor necesare pentru menținerea stării tehnice a elementelor structurale;
- refacerea protecției anticorozive pentru elementele metalice existente;
- executarea lucrărilor necesare pentru menținerea capacității portante și asigurarea condițiilor de siguranță în exploatare, fără modificarea sistemului structural al construcției.

III. INSTALAȚII:

a)Instalații electrice - curenți tari și curenți slabi:

- înlocuirea tuturor corpurilor de iluminat existente cu corpuri echipate cu surse LED, inclusiv pentru iluminatul normal și iluminatul de siguranță;
- realizarea iluminatului de evacuare cu corpuri tip luminobloc, prevăzute cu kit de urgență;
- înlocuirea aparatajului electric existent (întrerupătoare, prize, doze de legătură) și adaptarea acestuia la destinația încăperilor;
- dotarea clădirii cu senzori de mișcare pentru spațiile comune;
- înlocuirea tablourilor electrice și a cablurilor electrice pentru instalațiile de iluminat, prize și forță, cu cabluri cu întârziere la propagarea flăcării și emisii reduse de fum;



- realizarea cablării pentru iluminatul de siguranță și circuitele de forță, cu cabluri rezistente la foc, montate în tuburi de protecție;
- realizarea sistemelor de detectare și semnalizare incendiu, securitate video, control acces și management energetic al clădirii (BMS).

b) Instalații sanitare:

- alimentarea cu apă se va realiza din căminul de branșament existent;
- toate obiectele sanitare existente se vor înlocui cu obiecte sanitare noi;
- întreaga distribuție interioară de apă se va înlocui cu o rețea nouă, realizată din țevi din polipropilenă tip PPR;
- prepararea apei calde menajere se va realiza local, prin intermediul unor boilere electrice;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racorduri existente către rețeaua de canalizare stradală;
- întreaga rețea de canalizare menajeră se va înlocui cu una nouă.

c) Instalații HVAC (încălzire, ventilare și climatizare):

- realizarea unei centrale termice noi pentru asigurarea necesarului de încălzire și preparare a apei calde;
- înlocuirea instalației existente de încălzire și a distribuției agentului termic;
- realizarea unui sistem de climatizare pentru asigurarea condițiilor corespunzătoare de confort termic;
- realizarea instalațiilor de ventilare pentru îmbunătățirea calității aerului interior;
- utilizarea echipamentelor moderne și eficiente energetic, în vederea reducerii consumului de energie;
- utilizarea surselor de energie regenerabilă pentru reducerea consumului energetic și creșterea eficienței energetice a clădirii.

Conform devizului general aferent **Scenariului 1**, valoarea totală a investiției este **15.638.462,59lei** cu TVA inclus (21%), din care **Construcții-montaj (C+M): 8.659.365,00lei**.

Durata de implementare a investiției în cazul SCENARIULUI 1 este de 26 luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 22 luni.

SCENARIUL 2

Scenariul 2 presupune realizarea unor lucrări mai ample față de Scenariul 1, incluzând intervenții suplimentare asupra structurii de rezistență și a elementelor constructive, în vederea creșterii rigidității și capacității portante a clădirii, precum și a îmbunătățirii comportării structurale în exploatare.



Lucrările de arhitectură sunt, în mare parte, similare celor prevăzute în Scenariul 1, fiind completate cu intervenții constructive suplimentare, în funcție de necesitățile tehnice ale construcției.

La nivelul structurii de rezistență, Scenariul 2 prevede lucrări structurale majore, constând în cămășuieli armate ale pereților, realizarea unor elemente structurale suplimentare, refacerea planșelor și executarea lucrărilor necesare pentru creșterea rigidității și stabilității construcției.

În ceea ce privește instalațiile, lucrările sunt în general similare celor prevăzute în Scenariul 1, fiind adaptate soluției tehnice alese și necesităților funcționale ale clădirii.

Prin intervențiile propuse se urmărește creșterea siguranței structurale, îmbunătățirea comportării construcției și asigurarea condițiilor corespunzătoare de funcționare și exploatare, însă cu costuri și complexitate mai ridicate față de Scenariul 1.

Durata de implementare a investiției în cazul SCENARIULUI 2 este de 26 luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 22 luni.

Conform devizului general aferent **Scenariului 2**, valoarea totală a investiției este **18.757.823,43lei** cu TVA inclus (21%), din care **Construcții-montaj (C+M): 9.906.119,79lei**.

Proiectantul recomandă realizarea Scenariului 1, având în vedere faptul că acest scenariu este mai avantajos atât din punct de vedere economic, cât și din punct de vedere tehnic, lucrarea putând fi executată etapizat fără întreruperea în totalitate a activității din clădire. De asemenea, starea tehnică a clădirii, conform expertizei de rezistență, nu impune realizarea intervențiilor suplimentare prevăzute în cadrul Scenariului 2.

Documentația tehnico-economică a fost recepționată la data de 19.12.2025, de către Consiliul Județean Mureș, încheindu-se Procesul verbal de recepție nr.40268/19.12.2025.

Potrivit Certificatului de urbanism nr.1220/06.09.2023 emis pentru lucrarea mai sus menționată, cu valabilitate de 36 de luni, au fost obținute toate avizele solicitate în acesta.

Finanțarea investiției se va realiza din bugetul Județului Mureș sau din alte fonduri legal constituite.

Având în vedere cele prezentate anterior, apreciem că sunt întrunite condițiile legale pentru promovarea spre aprobare a documentației tehnico-economice ai investiției „Reabilitare energetică și lucrări conexe la imobilul din Târgu Mureș, str. Mihai Eminescu nr. 29”, la o valoare totală a investiției de **15.638.462,59 lei cu TVA inclus (21%), din care Construcții-montaj (C+M): 8.659.365,00 lei**, conform Scenariului 1.

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Márton Katalin



Verificat: șef serviciu ing. Pătran Carmen-Daniela

Întocmit: consilier ing. Takács Edmond

