



A XIX-a Conferință internațională – multidisciplinară  
„Profesorul Dorin PAVEL – fondatorul hidroenergeticii românești”,  
CLUJ NAPOCA, 2019

## **MANSARDARE VERSUS REABILITARE TERMICĂ**

Mircea Paul SĂMÂNȚĂ, Mihai JĂDĂNEANȚ

### **MERSARDARE VERSUS THERMAL REHABILITATION**

This paper makes an analysis over the thermal rehabilitation process in Romania taking in consideration existing and future developments. Today's national financing programs do not offer a sustainable answer to the CO2 emission reduction goal due to the fact that this is a punctual solution and offer small improvement for interior comfort of dwellings and energy savings.

Keywords: thermodynamics, economic viability, thermal rehabilitation  
Cuvinte cheie: termodinamică, viabilitate economică, reabilitare termică

#### **1. Context actual**

În momentul de față, mai mult de jumătate din populația urbană din România trăiește în blocurile construite în perioada comunistă. Nu degeaba aceste locuințe au fost poreclite "cutii de chibrituri", aceasta din cauza spațiului lor de dimensiuni mici. În ciuda faptului că există similarități între aceste construcții și mai multe locuințe sociale din Europa de Vest, blocurile de apartamente din România au caracteristici și motivații diferite.

De exemplu, ele nu au fost concepute pentru categoriile defavorizate de persoane, ci au reprezentat singurul tip de locuințe noi. În plus, atât dezvoltarea urbană, cât și aspectele arhitecturale au făcut parte dintr-un sistem de planificare generală. Aceasta includea aspectul economic, dar și scopul declarat de a crea o nouă societate.

Calitatea generală a acestor construcții s-a degradat, ceea ce duce la o scădere a prețului fiecărui apartament.

Pe termen lung, acest lucru ar putea conduce la apariția unor problemele sociale și economice considerabile. Pentru a preveni acest lucru, au fost luate deja mai multe măsuri, de exemplu, cum sunt programele de reabilitare.

Dar pe lângă faptul că sunt insuficiente, ele promovează parțial și soluții necoordonate.

Este important să se conștientizeze faptul că reabilitarea acestor cartiere nu se poate baza numai pe rezolvarea unor probleme tehnice, ci ea trebuie să aibă o abordare holistică, astfel încât rezultatul final să poată fi o regenerare complexă și eficientă, un program care să ia în considerare toate aspectele: spațiale, sociale, locale și economice.

Ani buni, din 1990 și până la apariția Ordonanței de Guvern nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, mansardarea, supraetajarea și construcția de acoperișuri șarpantă cu amenajarea de poduri neîncălzite au fost considerate măsuri de regenerare urbană și în același timp de reabilitare termică a acestor clădiri. Într-un fel, așa și este.

Numai că mansardarea s-a născut din cauza problemelor apărute în legătură cu hidroizolația acoperișurilor terasă, ca o soluție la acestea.

Mansarda este definită ca încăpere sau ansamblu de încăperi locuibile, așezate imediat sub acoperiș (având tavanul și pereții oblici sau neregulați); etaj situat imediat sub acoperișul unei clădiri [1].

Practic, este podul, sau ultimul etaj al unei case, așezat sub acoperiș, cu tavanul înclinat și amenajat ca locuință.

O locuință realizată prin mansardare nu numai că poate reprezenta un avantaj, oferind, prin sistemul de construcție și prin materialele utilizate, un confort, atât termic, cât și fonic, mult superior, dar poate reprezenta și o alternativă pentru cei decizi să-și achiziționeze un apartament vechi, de pe piața imobiliară.

Principalele sale caracteristici sunt:

- este o construcție ușoară (din structuri ușoare necombustibile) ce se va sprijini pe pereții blocului;
- are o platformă (podea) proprie, construită deasupra plafonului ultimului etaj;

- instalațiile electrice, de apă, de încălzire, de scurgere și de gaz ale mansardei se vor cupla la instalațiile comune ale blocului prin spațiul dintre terasa blocului și platforma mansardei;

- mansarda va avea un nivel sau unul și jumătate, conform expertizei de rezistență;

- acoperișul mansardei este de tip șarpantă [2].

Sigur, mansarda este o soluție de reabilitare termică, dar una parțială, pentru că atinge doar acoperișul terasă pe care îl înlocuiește. Procesul de reabilitare termică este cu mult mai complex, urmărindu-se prin el în primul rând realizarea unei economii de energie, dar și factorii de confort și de mediu.

Din punct de vedere tehnic, mansardarea este foarte bine pusă la punct, existând o normă tehnică elaborată.

Aceasta este un normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit [3].

Normativul respectiv prevede, ca și considerații generale, că mansardele pot fi realizate prin:

a. amenajarea podurilor circulabile existente (poduri mansardate);

b. conceperea unui spațiu mansardat la clădiri existente, modificând parțial sau total acoperișul - șarpantă sau terasă - (mansarde realizate prin supraetajare);

c. prin proiectarea și executarea mansardelor odată cu clădirea (mansarde noi).

La realizarea mansardelor, indiferent de tipul acestora, se va urmări:

- asigurarea condițiilor de funcționalitate;

- asigurarea rezistenței și stabilității acoperișului mansardat;

- asigurarea exploatării spațiului mansardat, în condiții de siguranță;

- asigurarea protecției împotriva focului;

- asigurarea igienei mediului interior, în condițiile unei iluminări și ventilări naturale eficiente;

- asigurarea izolării termice și hidrofuge corespunzătoare;

- asigurarea protecției împotriva zgomotului.

Ca posibilități de rezolvare și ocupare a spațiului interior se indică realizarea în mansarde de:

1. apartamente independente pe un nivel, pe un nivel și subpantă, pe două niveluri (tip duplex) în funcție de înălțimea spațiului mansardat (existent sau creat), având acces separat de cel al apartamentelor de dedesubt, interior sau exterior, în funcție de tipul clădirii și de posibilitățile concrete de rezolvare;

2. extinderi ale ultimului nivel, accesul făcându-se prin intermediul unei scări interioare, din cadrul spațiului de la ultimul nivel; mansarda, împreună cu ultimul nivel, poate deveni astfel un apartament tip duplex sau triplex.

## **2. Probleme juridice legate de mansardarea blocurilor**

Deși în prezent există un număr mare de mansarde realizate, problemele juridice în legătură cu ele nu au fost depășite, în ciuda eforturilor de a le rezolva sau îndepărta. Astfel, pe lângă calitatea proastă a lucrărilor executate, coproprietatea asupra părților comune este principala cauză care a generat aceste probleme.

Autoritățile locale au fost asaltate de mulțimea de cereri de autorizare a unor astfel de lucrări, motiv pentru care au elaborat, pentru a ține fenomenul sub control, reglementări locale de urbanism. Cu toate acestea, sunt destule mansarde realizate fără a fi însă și autorizate.

În 2012, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor (MDLPL), pentru a trece peste realitatea coproprietății și problemele pe care le generează pentru afacerea în sine, cea de mansardare a blocurilor de locuințe colective, a modificat Legea 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, stipulând că lucrările de supraetajare și/sau mansardare a unui imobil pot să se realizeze de către asociația de proprietari, dacă decizia este aprobată de două treimi dintre membrii asociației și de toți proprietarii locuințelor aflate la ultimul etaj al imobilului.

Modificarea legislativă a fost motivată de necesitatea de a permite realizarea de lucrări de reabilitare și mansardare a blocurilor de locuințe, și reglementează decizia de inițiere a lucrărilor, precum și înstrăinarea cotei părți indivize aferentă proprietăților individuale din terasa blocului.

Până la urmă aceste prevederi au fost introduse la Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, printr-o modificare din 2010 [4] și au generat numeroase litigii, contravenind prevederilor din Codul civil.

Prin Decizia Curții Constituționale nr. 1514/2011 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a prevederilor art. 45 alin. (3)

- (6) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, începând cu data de 12.01.2012 se revine la situația dinainte, iar mansardarea se poate face doar cu acordul expres al tuturor proprietarilor.

Toată această instabilitate legislativă se datorează, în primul rând, presiunii firmelor de construcții care au făcut din mansardarea blocurilor o afacere, dar și faptului că factorul politic de decizie și-a însușit acest tip de atitudine, presat fiind și de efectele crizei economice și de necesitatea de a debloca economia, sectorul construcțiilor fiind printre cele mai lovite de efectele crizei începute în 2009 [5].

### **3. Mansardarea blocurilor în Timișoara**

Un bilanț al mansardărilor de blocuri în Timișoara arată că doar în ultimii patru ani, în municipiu au fost realizate astfel de lucrări la 400 de blocuri de locuințe colective [6].

Potrivit sursei, însă, mansardarea blocurilor intră într-o perioadă de limitare a acestui tip de intervenții.

Astfel, potrivit unui proiect de hotărâre publicat pe site-ul Primăriei Timișoara, „se permite executarea lucrărilor de mansardare la blocurile construite înainte de 1990 doar în cazurile situației în care blocul propus spre mansardare se află în adiacența blocurilor deja mansardate și la blocuri parțial mansardate”.

Proiectul a fost retras, dar întrebările fără răspuns privind mansardarea continuă.

Astfel, conform unui alt material de presă mansardarea este o afacere de 30 de milioane de euro la Timișoara [7].

Deci, o afacere înainte de toate!

Tot aceeași sursă arată că, în Timișoara, în perioada 2009-2014, au fost emise 317 autorizații de construire a mansardelor de pe blocuri.

Aceasta este realitatea privind mansardarea într-un oraș mare precum Timișoara, iar bilanțul este influențat, în primul rând, de constrângerile și instabilitatea legislativă, ambele fiind bariere în calea acestui tip de reabilitare termică.

### **BIBLIOGRAFIE**

[1] \* \* \* <http://dexonline.ro/definitie/mansard%C4%83> (accesat 2015)

[2] \* \* \* <http://xxloft.com/html/mansardare.html> (accesat 2015)

[3] \* \* \* Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit NP 064-02, elaborat de ICPT-SA București (pdf) <http://www.constructii-proiect.ro/upload/normative/cc/NP%2006402%20Proiectarea%20mansarde.pdf>. (accesat 2015)

[4] \* \* \* LEGE nr. 170 din 16 iulie 2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996 si pentru modificarea art. 10 1 din Legea locuintei nr. 114/1996, <http://www.legex.ro/Legea-170-2010-106199.aspx> (accesat 2015)

[5] \* \* \* <http://lege5.ro/Gratuit/gi4dknjzha/decizia-nr-1514-2011-referitoare-la-admiterea-exceptiei-de-neconstitutionalitate-a-prevederilor-art-45-alin-3-6-din-legea-cadastrului-si-a-publicitatii-imobiliare-nr-7-1996>

[6] Deaconescu, Roxana, *Opinia Timisoarei*, 27 ianuarie 2014 (online) <http://www.opiniatimisoarei.ro/gata-cu-mansardarile-in-timisoara-primaria-vrea-sa-opreasca-construirea-de-mansarde-la-blocurile-vechi/27/01/2014/> (accesat 2015)

[7] Dancea, D., *Mansardarea blocurilor din Timișoara, o afacere de peste 30 de milioane de euro. Motivele pentru care la Lugoj afacerea este egală cu zero*, Redesteptarea Lugoj, 4 septembrie 2014, ediția online, [http://redesteptarea.ro/mansardarea-blocurilor-din-timisoara-o-afacere-de- peste-30-de-milioane-de-euro-motivele-pentru-care-la-lugoj-afacerea-este-egala-cu-zero\\_1821710.html](http://redesteptarea.ro/mansardarea-blocurilor-din-timisoara-o-afacere-de- peste-30-de-milioane-de-euro-motivele-pentru-care-la-lugoj-afacerea-este-egala-cu-zero_1821710.html)

Dipl. Dr. Arh. Mircea Paul SĂMÂNȚĂ,  
e-mail: mircea\_samanta@yahoo.com

Prof.univ.em.Dr.Ing. Mihai JĂDĂNEANȚ  
Școala Doctorală, Universitatea „Politehnica” din Timișoara,  
membru AGIR  
e-mail: mihai\_jadaneant@yahoo.com