



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

DIRECȚIA TEHNICĂ
SERVICIUL EVIDENȚĂ PROIECTE, INVESTITORI,
RELATII EXTERNE

Deva, Strada Avram Iancu, bloc H3, mezanin
programe.dezvoltare@primariadeva.ro



25-64475-PDV Primaria Deva 18.06.2025

Aprobat,
Primar,
Lucian Ioan RUS



NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: *"Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe D3 – B.dul 22 Decembrie din Municipiul Deva,,*

1.2. Ordonator principal de credite: MUNICIPIUL DEVA

1.3. Beneficiarul investiției : Asociația de proprietari nr. 6, blocul D3 – B.dul 22 Decembrie, Municipiul Deva

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) Deficiențe ale situației actuale

Cadrul urbanistic al municipiului Deva s-a modificat prin trasarea principalelor bulevarde și prin construcția locuințelor colective multietajate în perioada dezvoltării combinatului siderurgic Hunedoara și a Termocentralei Mintia.

Sistemul de construcție al blocurilor este fie cu pereți portanți de zidărie din cărămidă, în special la blocurile cu regim de înălțime P+4, fie cu structură mixtă – pereți portanți de zidărie, stâlpișori și centuri din beton armat sau cadre din beton armat, respectiv panouri prefabricate din beton armat la blocurile cu regim de înălțime mare, iar închiderile perimetrale sunt realizate din pereți de zidărie de cărămidă sau BCA și panouri prefabricate din beton cu termoizolație inclusă.

Majoritatea blocurilor au însă un grad scăzut de izolare termică ceea ce duce la un consum mare de energie pentru încălzire în perioadele reci ale anului, o emisie mai mare de dioxid de carbon precum și costuri mari pentru încălzire. În prezent încălzirea locuințelor se realizează, majoritar, cu centrale termice de apartament.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

Investițiile în eficiența energetică a blocurilor de locuințe vor contribui la scăderea anuală estimată a gazelor cu efect de seră, reducerea consumului anual de energie pentru încălzire prin creșterea numărului gospodăriilor cu o clasificare mai bună a consumului de energie și reducerea

costurilor cu încălzirea populației, în special a celor cu venituri reduse, ceea ce va ajuta la îmbunătățirea puterii de cumpărare a categoriilor sociale defavorizate. Acest domeniu major de intervenție va contribui la coeziunea socială, acordând o atenție deosebită grupurilor vulnerabile ale populației cu venituri mici.

Îmbunătățirea eficienței energetice în clădirile rezidențiale contribuie la crearea și menținerea de locuri de muncă, cu efect asupra contracțării recesiunii economice, prin impulsivitatea industriei de construcții, precum și a industriilor conexe extrem de afectate de criza economică.

c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

Nerealizarea investițiilor în eficiența energetică va avea consecințe atât din punct de vedere al dezvoltării urbane durabile, prin creșterea anuală estimată a gazelor cu efect de seră și a consumului anual de energie pentru încălzire, cât și din punct de vedere social, prin scăderea condițiilor de confort interior și creșterea costului pe care populația îl va plăti pentru energia termică.

De asemenea, o altă consecință negativă va fi scăderea duratei de viață și deprecierea spațiilor de locuit existente, efecte care pot fi extinse în timp la scară mai mare respectiv zone extinse din mediul urban.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Blocul de locuințe D3 – B.dul 22 Decembrie din Municipiul Deva a fost construit în anul 1990. Regimul de înălțime al blocului este de S+P+4E etaje, 40 apartamente, amplasate pe 3 scări.

Suprafața construită desfășurată estimată este de cca. 3.638 mp. De la punerea în exploatare, clădirea și-a păstrat funcțiunea de bloc de locuințe.

În zonă se află locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, P+10. Prin lucrările de anvelopare a blocurilor de locuințe se asigură creșterea eficienței energetice a imobilului, iar prin reabilitarea fațadelor se îmbunătățește considerabil aspectul cartierelor rezidențiale ale municipiului.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Proiectele de „Creștere a eficienței energetice a blocurilor de locuințe din Municipiul Deva,, se află pe lista de investiții prioritare a UAT Municipiului Deva, sunt incluse în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană și în Planul de Acțiune pentru Climă și Energia Durabilă a Municipiului Deva (PACED). Acestea se vor depune pentru a obține finanțare prin PR Vest 2021-2027, sau alte programe de finanțare dedicate creșterii eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

Obiectivul specific al acestui program de finanțare este: creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale (blocuri de locuințe).

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu este cazul.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Obiectivele specifice preconizate sunt următoarele:

- îmbunătățirea condițiilor de confort interior prin înlocuirea tâmplăriei exterioare existente cu tâmplărie termoizolantă;
- reducerea consumurilor energetice prin placarea pereților exteriori cu un strat de

termoizolație eficientă, precum și straturi termo și hidroizolante la terasele necirculabile;

- asigurarea protecției mediului înconjurător prin reducerea emisiilor poluante din atmosferă ca urmare a reducerii consumului de energie primară folosită la încălzirea apartamentelor și prin folosirea materialelor prietenoase cu mediul;
- creșterea duratei de viață și a valorii spațiilor de locuit existente;
- îmbunătățirea aspectului clădirilor rezidențiale ale municipiului Deva.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- Costurile unor investiții similare realizate
- Standarde de cost pentru investiții similare

Pentru estimarea valorii contractului de servicii având ca obiect prestare servicii de proiectare și asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție a lucrării și verificare tehnică a proiectului pentru obiectivul de investiții: "Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe D3 – B.dul 22 Decembrie din Municipiul Deva ,, ne-am raportat la următoarele aspecte:

- În exercițiile financiare anterioare, în cadrul Axei prioritare 3 - Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon Prioritatea de investiții 3.1 - Sprijinirea eficienței energetice, a gestionării inteligente a energiei și a utilizării energiei din surse regenerabile în infrastructurile publice, inclusiv în clădirile publice, și în sectorul locuințelor, Operațiunea A - Clădiri rezidențiale, au fost semnate și implementate contracte de finanțare pentru lucrări de creștere a eficienței energetice pentru 12 blocuri.

- Oferte de pret de la diverși prestatori de servicii.

Astfel, estimăm o valoare aproximativă a investiției de 5.430.042,42 lei fără TVA, prin raportarea la suprafața construită desfășurată de cca. 3.638 mp și prețul mediu/mp de 252,10 euro fără TVA. La estimarea valorii s-a avut în vedere faptul că valoarea maximă eligibilă a unui proiect corespunde unui cost unitar pentru lucrările de renovare de 300 euro/mp, cu TVA, conform datelor din Ghidul PR Vest (1 euro = 4,9753 lei).

Valoarea estimată s-a făcut prin raportare la suprafața construită desfășurată a blocului, dar suprafața exactă supusă intervențiilor, categoriile de lucrări necesare și costul estimativ al investiției vor fi stabilite de către proiectant în etapa de elaborare a documentației tehnico – economice DALI, pe baza expertizei tehnice și a auditului energetic.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor de expertiză tehnică, audit energetic, documentație de avizare a lucrărilor de intervenție, documentații tehnice pentru obținerea autorizației de construire/certificatului de urbanism, proiect tehnic și detalii de execuție, verificare tehnică a proiectului și asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție a lucrării pentru obiectivul de investiții "Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe D3 – B.dul 22 Decembrie din Municipiul Deva,, : 222.936,64 lei (valoare fără TVA), respectiv 265.294,60 lei (cu TVA).

Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate: Programul Regional Vest 2021 - 2027 (PR Vest), Obiectivul de politică 2 , Prioritate 3 ,Obiectiv specific RSO2.1., Intervenția Regională 3.1.A Eficiență energetică în clădiri rezidențiale, sau alte programe de finanțare dedicate creșterii eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Blocul de locuințe D3 amplasat pe Bulevardul 22 Decembrie, este construit în anul 1990, cu regimul de înălțime de S+P+4E, are 40 de apartamente dispuse pe 1 scară. Suprafața construită desfășurată estimată este de 3.638 mp.

Proprietatea persoanelor fizice și juridice asupra imobilului apare în extrasul de carte funciară nr. 60093-C1 Deva.

Conform P.U.G. aprobat cu HCL 223/1999, cu valabilitate prelungită prin HCL 438/2015 modificată cu HCL 111/2016 și HCL 490/2018, imobilul este situat în UTR 1, subzona funcțională LI1, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea formată din locuințe colective cu regim de înălțime între P+3 - P+10. Funcțiunile complementare admise zonei sunt instituțiile publice și serviciile, zonele verzi amenajate, parcuri, accese carosabile.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții

a) descriere succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Blocul de locuințe D3 – Bd. 22 Decembrie este construit în anul 1990, regimul de înălțime al blocului este de S+P+4E, are 40 de apartamente dispuse pe 3 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 3.638 mp.

De la punerea în exploatare, clădirea și-a păstrat funcțiunea de bloc de locuințe.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

Blocul D3 – Bd. 22 Decembrie se învecinează cu blocurile D1 și D2 – Bd. 22 Decembrie, având același regim de înălțime. Accesul la blocul D3 se face din Bd. 22 Decembrie. În vecinătate se află locuințe colective cu regim de înălțime P+3 - P+10.

c) surse de poluare existente în zonă:

Sursa de poluare existentă este cea provenită din traficul auto de pe Bulevardul 22 Decembrie.

d) particularități de relief:

Terenul este fără declivități considerabile.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

În prezent, blocul de locuințe beneficiază de toate utilitățile existente în zonă – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie, etc.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

În funcție de pachetul de soluții propus de auditorul energetic, prin soluția proiectantului se poate impune devierea traseului instalației de gaz pozate pe fațada blocului.

g) posibile obligații de servitute:

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Conform P.U.G. aprobat cu HCL 223/1999, prelungită valabilitatea prin HCL 438/2015 modificată cu HCL 111/2016 și HCL 490/2018, imobilul este situat în UTR 1, subzona funcțională LI1, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea formată din locuințe colective cu regim de înălțime între P+3 - P+10. Funcțiunile complementare admise zonei sunt instituțiile publice și serviciile, zonele verzi amenajate, parcuri, accese carosabile.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

Nu este cazul.

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional

a) Destinație și funcțiuni

Destinația imobilului este cea de bloc de locuințe.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Regimul de înălțime este S+P+4E, suprafața construită desfășurată estimată de 3.638 mp.

Blocul are un total de 40 apartamente, dispuse pe 3 scări.

Construcția are următoarele detalii constructive:

- Fundații din beton;
- Zidărie portantă și planșeu din fâșii prefabricate;

Obiectivele specifice preconizate sunt următoarele:

- îmbunătățirea condițiilor de confort interior prin înlocuirea tâmplăriei exterioare existente cu tâmplărie termoizolantă;
- reducerea consumurilor energetice prin placarea pereților exteriori cu strat termoizolație eficientă și straturi termo și hidroizolante la terasele necirculabile;
- asigurarea protecției mediului înconjurător prin reducerea emisiilor poluante din atmosferă ca urmare a reducerii consumului de energie primară folosită la încălzirea apartamentelor;
- creșterea duratei de viață și a valorii spațiilor de locuit existente.

c) Durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse

Durata de funcționare pentru spațiile cu funcțiunea de locuire este permanentă.

d) Nevoi/solicitări funcționale specifice

Prin lucrările de renovare energetică a blocului de locuințe D3 – Bd. 22 Decembrie, nu se fac modificări interioare și nu se intervine asupra dimensiunilor și funcțiunilor spațiilor existente.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz a :

- **Studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții**

Nu este cazul.

- Expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente

Expertiza tehnică și auditul energetic sunt studiile de fundamentare pe care se bazează elaborarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții.

Expertiza tehnică a clădirii se realizează pentru analiza structurii de rezistență a blocului de locuințe din punctul de vedere al asigurării cerinței esențiale “rezistență mecanică și stabilitate”, urmărind metoda calitativă prevăzută de reglementările tehnice în vigoare.

Expertiza tehnică va fi realizată și în scopul de a determina dacă blocul de locuințe nu este / este încadrat în **clasa I de risc seismic**, respectiv clădire cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului, sau în **clasa II de risc seismic**, respectiv clădire susceptibilă de avariere majoră la acțiunea cutremurului, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor. Prin raportul de expertiză tehnică, se verifică dacă nu s-au executat sau se află în curs de execuție lucrări de intervenție pentru creșterea nivelului de siguranță la acțiuni seismice a construcției existente.

Măsurile propuse trebuie să conducă la o reducere a consumului de energie primară și a emisiilor de CO2 de cel puțin:

- 40% față de consumul de energie primară și a emisiilor de CO2 existente înainte de renovare în cazul blocului de locuințe cu un regim de înălțime mai mic sau egal cu P+4E,

- 60 % față de consumul de energie primară și a emisiilor de CO2 existente înainte de renovare în cazul blocului de locuințe cu un regim de înălțime de peste P+4E, conform Raportului de audit energetic. Unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate

Nu este cazul.

Direcția Tehnică
Director executiv
Manuela Elena STANCIU



Serviciul Programe dezvoltare
Șef serviciu
Mariana CODRIN



Serviciul evidență proiecte,
investitori, relații externe
Șef serviciu
Luminița RADU



Întocmit,
Valentina STANCIU

