



JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA



DIRECȚIA PROGRAME DEZVOLTARE
SERVICIUL PROGRAME DEZVOLTARE
Deva, Strada Avram Iancu, bloc H3, mezanin
programe.dezvoltare@primariadeva.ro

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 29, Alea Teilor din Municipiul Deva”
- 1.2. **Ordonator principal de credite/investitor:**
Primarul Municipiului Deva
Municipiul Deva, județul Hunedoara
- 1.3. **Ordonator de credite (secundar/terțiar) :** Nu este cazul
- 1.4. **Beneficiarul investiției :** Asociația de proprietari nr. 130, blocul 29, Alea Teilor, 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 perimetrice 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 contracarării 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 29, Alea Teilor din Municipiul Deva a fost construit în anul 1972. Regimul de înălțime al blocului este de P+4 etaje, 80 apartamente, amplasate pe 4 (patru) scări.

Suprafața construită este de 800 mp, iar suprafața construită desfășurată estimată este de cca. 4.000 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+4E, P+10E. 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 Programul Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, sau alte programe de finanțare dedicate creșterii eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

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:

- reducerea consumului de energie;
- diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră;
- îmbunătățirea condițiilor de locuire;
- promovarea tranziției către un fond construit sustenabil și rezilient.

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 pentru elaborarea documentației tehnico-economice, faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 29, Aleea Teilor din Municipiul Deva”, ne-am raportat la următoarele aspecte:

- În exercițiile financiare anterioare, în cadrul Programul Național de Redresare și Reziliență, Componenta C5 – Valul renovării s-au finalizat proiecte de creștere a eficienței energetice pentru 6 clădiri rezidențiale din municipiul Deva, iar în cadrul Programului Regional Vest 2021-2027, Intervenția Regională 3.1A Eficiență energetică în clădiri rezidențiale se implementează 9 proiecte, însumând 11 clădiri rezidențiale, iar 5 proiecte, însumând 7 clădiri rezidențiale se află în etapa de evaluare la finanțator.

- Oferte de pret de la diverși prestatori de servicii.

Astfel, estimăm o valoare aproximativă a investiției de 5.201.452,80,00 lei fără TVA, prin raportarea la suprafața construită desfășurată de cca. 4.000 mp și prețul mediu/mp de 248 euro fără TVA (calculat la cursul euro de 5,2434 conform ghidului de finanțare).

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 planurilor releveu ce se vor elabora, a expertizei tehnice și a auditului energetic.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

Pentru obiectivul de investiții „*Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 29, Aleea Teilor din Municipiul Deva*”, documentația tehnico-economică, faza D.A.L.I. este estimată la o valoare totală de: **198.680,00 lei** (valoare fără TVA), respectiv **240.402,80 lei** (cu TVA).

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate :

Se urmărește finanțarea din **Programul Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Prioritatea 9 „Locuințe la prețuri accesibile și durabile pentru acțiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale pentru comunități” 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 29 amplasat pe Aleea Teilor din Municipiul Deva este construit în anul 1972, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 80 de apartamente dispuse pe 4 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 4.000 mp.

Proprietatea persoanelor fizice și juridice asupra imobilului apare în extrasul de carte funciară nr. 61968-C1 Deva, iar regimul juridic, economic și tehnic este conform Planului Urbanistic General și Planului de Amenajare al Teritoriului.

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 29, Aleea Teilor din Municipiul Deva este construit în anul 1972, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 80 de apartamente dispuse pe 4 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 4.000 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 29, Aleea Teilor din Municipiul Deva se învecinează cu blocul 30, Blocul 72, Blocul 73 și blocul 51. Acesul la blocul 29 se realizează direct din domeniul public, prin **Aleea Teilor**, arteră secundară ce face legătura cu arterele principale de circulație din cartier (Strada Mihai Eminescu și Strada Bălcescu). În vecinătate se află locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și P+10.

c) surse de poluare existente în zonă:

Sursa de poluare existentă este cea provenită din traficul auto de pe străzile adiacente.

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 precum și a altor rețele existente pozate pe fațada clădirii.

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:

Prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Deva aprobat prin HOTĂRÂREA Nr. 256 din 10.07.2026 privind aprobarea documentației "Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Deva, județul Hunedoara".

Proprietatea persoanelor fizice și juridice asupra imobilului apare în extrasul de carte funciară nr. 61968-C1 Deva.

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 P+4E, suprafața construită desfășurată estimată de 4.000 mp.

Blocul are un total de 80 apartamente (79 apartamente cu destinație de locuință proprietari persoane fizice + 1 spațiu comercial), dispuse pe 4 scări.

Obiectivele specifice preconizate sunt următoarele:

- reducerea consumului de energie;
- diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră;
- îmbunătățirea condițiilor de locuire;
- promovarea tranziției către un fond construit sustenabil și rezilient.

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 29 – Aleea Teilor din Municipiul Deva, nu se fac modificări interioare și nu se intervine asupra dimensiunilor și funcțiunilor spațiilor existente.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz a :

- **Studiului de prefezabilitate, 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.

Intervențiile efectuate asupra clădirii/lor rezidențiale în cadrul proiectului vor asigura îmbunătățirea performanțelor energetice a/ale clădirii/clădirilor, prin scăderea cu cel puțin 30% a consumului de energie sau reducerea cu cel puțin 30% a emisiilor de gaze cu efect de seră, proiectul contribuind direct la obiectivul național de creștere a eficienței energetice pe an, stabilit în conformitate cu Directiva 2010/31/UE privind eficiența energetică și cu contribuțiile la Acordul de la Paris privind schimbările climatice, stabilite la nivel național.

La data depunerii cererii de finanțare componenta trebuie să aibă, conform informațiilor din cadrul Raportului de Audit Energetic, un consum final specific de energie de minim 200 kwh/m2an.

În cazul în care o componentă, conform informațiilor din raportul de audit energetic, va înregistra reduceri de consum de energie primară și a emisiilor de CO2 sub 30% aceasta se respinge de la finanțare, cu excepția clădirilor clasate ca monument istoric sau al clădirilor situate în zone construite protejate

În cazul în care o componentă pentru care se solicită finanțare înregistrează la momentul depunerii cererii de finanțare un consum specific de energie mai mic de 200 kwh/m2an, aceasta se respinge de la finanțare.

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, dacă este cazul.

Direcția Programe Dezvoltare
Director executiv,
Manuela Elena STANCIU

Serviciul Programe Dezvoltare
Șef serviciu,
Mariana CODRIN

Consilier
Bianca POANTA