ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI DEVA
Piața Unirii, nr. 4, mun. Deva, jud. Hunedoara
Tel: 0254 - 213435 E-mail: primar@primariadeva.ro
www.primariadeva.ro

HOTĂRÂREA

nr.**397** din **29.10.2026**

privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva"

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

Art.44 alin.1 din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărârea Guvernului României nr.907/2016, privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare,

Art.129 alin.2 lit."b", alin.4 lit."d", alin.14 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

Prevederile Ghidului solicitantului aferent Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Prioritatea 9 „Locuințe la prețuri accesibile și durabile", Acțiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale pentru comunități" aprobat prin Ordinul Ministerului Investițiilor și Proiectelor Europene nr.1283/13.08.2026, potrivit cărora se solicită întocmirea documentației tehnico-economice în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare,

Faptul că se intenționează depunerea spre finanțare a proiectului „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva" în cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, Prioritatea 9 „Locuințe la prețuri accesibile și durabile", Acțiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale pentru comunități",

Luând act de:

Proiectul de hotărâre nr.431/2026, Referatul de aprobare nr.431/2026 prezentat de Primarul municipiului Deva, domnul Lucian Ioan Rus, din care reiese necesitatea şi oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva",

Raportul Direcției programe dezvoltare nr.115892/27.10.2026,

Avizul Comisiei pentru administraţie publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi a libertăţilor cetăţenilor, agricultură nr.385/110815/28.10.2026, avizul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe nr.278/110818/28.10.2026, avizul Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, administrarea domeniului public şi privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură nr.302/110817/28.10.2026,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. a) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DEVA
întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Se aprobă Nota conceptuală pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva", conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva", conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă demararea procedurii de achiziție a serviciilor de elaborare a documentațiilor tehnico-economice pentru obiectivul de investiții „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva".

Art.4. - Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Direcția programe dezvoltare și Direcția economică, prin structurile de specialitate.

Art.6. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Hunedoara;
- Primarului municipiului Deva;
- Direcției programe dezvoltare;
- Direcției economice;
- Serviciului programe dezvoltare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ioan-Dorin PETRUI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI DEVA,
Bogdan-Ciprian BĂLAN

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului local nr. 397/2026

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

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

ANUL NADIA

26-115807-PDV Primaria Deva 27.10.2026

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 67 – Strada Bejan 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. 309, blocul 67 – Strada Bejan, 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 numărul 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 impulsionarea 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 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva a fost construit înainte de anul 1990. Regimul de înălțime al blocului este de P+4 etaje, 48 apartamente, amplasate pe 6 (șase) scări.

Suprafața construită este de 1.528 mp, iar suprafața construită desfășurată estimată este de cca. 7.640 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-economică, faza D.A.L.I. pentru obiectivul de investiții: „Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva", ne-am raportat la următoarele aspect:

- 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 9.934.774,84 lei fără TVA, prin raportarea la suprafața construită desfășurată de cca. 7.640 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 construita desfășurată a blocului, dar suprafața exacta supusă intervențiilor, categoriile de lucrări necesare și costul estimativ al investiției vor fi stabilite de către proiectant în etapa de elaborare a documentatiei 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 67 – Stada Bejan din Municipiul Deva***", documentația tehnico-economică, faza D.A.L.I. este estimată la o valoare totală de: **237.833,20 lei** (valoare fără TVA), respectiv **287.778,17 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 67 amplasat pe Strada Bejan din Municipiul Deva este construit înainte de anul 1990, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 48 de apartamente dispuse pe 6 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 7.640 mp.

Proprietatea persoanelor fizice și juridice asupra imobilului apare în extrasul de carte funciară nr. 61682 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, suprafaţa terenului, dimensiuni în plan):

Blocul de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva este construit înainte de anul 1990, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 48 de apartamente dispuse pe 6 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 7.640 mp.

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

b) relaţiile cu zone învecinate, accesuri existente şi/sau căi de acces posibile:

Blocul 67 - Strada Bejan din Municipiul Deva se învecinează cu blocul 72 și blocul 63A – Strada Bejan. Acesul la blocul 67 se face din Strada Bejan. 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 Strada Bejan.

d) particularităţi de relief:

Terenul este fără declivități considerabile.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei şi posibilităţi de asigurare a utilităţilor:

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

f) existenţa unor eventuale reţele 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 obligaţii de servitute:

Nu este cazul.

h) condiţionări constructive determinate de starea tehnică şi de sistemul constructiv al unor construcţii existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenţii, după caz:

Nu este cazul.

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentaţiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal şi 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. 61682 Deva.

j) existenţa de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existenţa condiţionărilor specifice în cazul existenţei 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 7.640 mp.
Blocul are un total de 48 apartamente, dispuse pe 6 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 67 – Strada Bejan 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 tehnica 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.

- **unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricţiile şi permisivităţile asociate cu obiectivul de investiţii, în cazul intervenţiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.**
  Nu este cazul.

Direcția Programe Dezvoltare
Director executiv
Manuela Elena STANCIU

Serviciul Programe Dezvoltare
Șef serviciu
Mariana CODRIN

Inspector de specialitate
Andreea MIC

Deva, la 29 octombrie 2024
Președinte de ședință
consilier
Ioan Dorin Petruș

Contrasemnează
Secretar general
Bogdan Ciprian Bălan

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului local nr. 397/2026

JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL DEVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

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

ANUL NADIA

26-115808-PDV Primaria Deva 27.10.2026

Aprobat,
Primar,
Lucian Ioan RUS

TEMA DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: *„Creșterea eficienței energetice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan 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. 309, blocul 67 – Strada Bejan, Municipiul Deva

1.5. Elaboratorul temei de proiectare: Direcția Programe Dezvoltare – Serviciul Programe Dezvoltare

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1 Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Blocul de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva a fost construit înainte de anul 1990. Regimul de înălțime al blocului este de P+4E etaje, 48 apartamente, amplasate pe 6 (șase) scări. Suprafața construită este de 1.528 mp, iar suprafața construită desfășurată estimată este de cca. 7.640 mp.

Proprietatea persoanelor fizice și juridice asupra imobilului apare în extrasul de carte funciară nr. 61682 Deva, iar regimul juridic, economic și tehnic este conform Planului Urbanistic General și Planului de Amenajare al Teritoriului.

2.2 Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a) Descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Blocul de locuințe 67 amplasat pe Strada Bejan din Municipiul Deva este construit înainte de anul 1990, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 48 de apartamente dispuse pe 6 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 7.640 mp.

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

Blocul de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva este construit înainte de anul 1990, cu regimul de înălțime de P+4E, și are 48 de apartamente dispuse pe 6 scări. Suprafața construită desfășurată estimată este de 7.640 mp.

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

In zonă se află locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și 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.

c) surse de poluare existente în zonă

Sursa de poluare existentă este cea provenită din traficul auto de pe Strada Bejan.

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. 61682 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;

2.3 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 7.640 mp.

Blocul are un total de 48 apartamente, dispuse pe 6 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) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare.

Lucrările de intervenție/Acțiunile sprijinite în cadrul acestei priorități de investiție

Prin intermediul acestei operațiuni vor fi sprijinite activități/acțiuni specifice realizării de investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale, respectiv:

Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii, prin

- izolarea termică a fațadei - parte vitrată, prin:

- înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, inclusiv a celei aferente accesului în clădire, cu tâmplărie termoizolantă cu performanță ridicată,
- înlocuirea tâmplăriei interioare (uși de acces și ferestre) către spațiile neîncălzite sau insuficient încălzite;

- izolarea termică a fațadei - parte opacă (termoizolarea pereților exteriori, inclusiv termohidroizolarea terasei), prin:

- termoizolarea planșeului peste ultimul nivel cu sisteme termoizolante în cazul existenței șarpantei,
- reabilitarea șarpantei, precum și repararea șarpantei în cazul podurilor neîncălzite
- înlocuirea învelitorii cu o soluție alternativă, în măsura în care este justificată printr-o performanță termică superioară;

- închiderea balcoanelor și/sau a logiilor cu tâmplărie termoizolantă, inclusiv izolarea termică a parapeților;
- izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea clădirii sunt prevăzute spații destinate activităților la parter
- izolarea termică a planșeului peste sol/subsol neîncălzit, a pereților subsolului (când acesta este utilizat /încălzit pentru desfășurarea activității/urmează a fi utilizat/încălzit pentru desfășurarea activității) sau a podului existent al clădirii (când acesta este utilizat/încălzit pentru desfășurarea activității sau urmează a fi utilizat/încălzit pentru desfășurarea activității);
- izolarea termică a pereților care formează anvelopa clădirii ce delimiteaza spațiul încălzit de alte spații comune neîncălzite.

Reabilitare termică a sistemului de încălzire/a sistemului de furnizare a apei calde de consum, prin:

- repararea/refacerea instalației de distribuție a agentului termic între punctul de racord și planșeul peste subsol/canal termic, inclusiv izolarea termică a acesteia, în scopul reducerii pierderilor termice și de agent termic/apă caldă, precum și montarea robinetelor cu cap termostatic la radiatoare și a robinetelor de presiune diferențială la baza coloanelor de încălzire în scopul creșterii eficienței sistemului de încălzire prin autoreglarea termohidraulică a rețelei;
- înlocuirea/dotarea cu corpuri de încălzire cu radiatoare/ventiloconvectoare, montarea/ repararea/înlocuirea instalației de distribuție a agentului termic pentru încălzire și apă caldă de consum, inclusiv de legătură între clădirea/clădirile eligibile care face/fac obiectul proiectului și clădirea tip centrală termică;
- reabilitarea și modernizarea instalației de distribuție a agentului termic - încălzire și apă caldă de consum, inclusiv zonarea (control zonal) și echilibrarea instalațiilor termice, montarea de robinete cu cap termostatic la radiatoare și izolarea conductelor din subsol/canal termic în scopul reducerii pierderilor de căldură și masă;

- reabilitarea şi modernizarea instalaţiei de distribuţie a agentului termic - încălzire şi apă caldă de consum, parte comună a clădirii tip bloc de locuinţe, prin montarea de robinete cu cap termostatic la radiatoare şi izolarea conductelor din subsol/canal termic în scopul reducerii pierderilor termice şi de agent termic/apă caldă şi al creşterii eficienţei energetice.

Instalare/reabilitare/modernizare a sistemelor de climatizare şi/sau ventilare mecanică pentru asigurarea calităţii aerului interior, prin:

- soluţii de ventilare naturală sau mecanică prin introducerea dispozitivelor/fantelor/grilelor pentru aerisirea controlată a spaţiilor ocupate şi evitarea apariţiei condensului pe elementele de anvelopă;
- soluţii de ventilare naturală organizată sau ventilare hibridă (inclusiv a spaţiilor comune), repararea/refacerea canalelor de ventilaţie în scopul menţinerii/realizării ventilării naturale organizate a spaţiilor ocupate;
- soluţii de ventilare mecanică centralizată sau cu unităţi individuale cu comandă locală sau centralizată, utilizând recuperator de căldură cu performanţă ridicată;
- repararea/înlocuirea/montarea sistemelor/echipamentelor de climatizare, de condiţionare a aerului, a instalaţiilor de ventilare mecanică cu recuperare a căldurii, după caz, a sistemelor de climatizare de tip „numai aer" cu rol de ventilare şi/sau de încălzire/răcire, umidificare/ dezumidificare a aerului, a sistemelor de climatizare de tip „aer-apă" cu ventiloconvectoare, a pompelor de căldură, după caz;
- instalarea, în cazul în care nu există, sau înlocuirea ventilatoarelor şi/sau a recuperatoarelor de căldură, dacă prevederea lor contribuie la creşterea performanţei energetice a clădirii.

Reabilitare/ modernizare a instalaţiilor de iluminat în clădiri, prin:

- reabilitarea/modernizarea instalaţiei de iluminat prin înlocuirea circuitelor de iluminat deteriorate sau subdimensionate;
- înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent şi incandescent cu corpuri de iluminat cu eficienţă energetică ridicată şi durată mare de viaţă, inclusiv tehnologie LED;
- instalarea de corpuri de iluminat cu senzori de mişcare/prezenţă, acolo unde acestea se impun pentru economie de energie.

Sisteme de management energetic integrat pentru clădiri, respectiv modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor, inclusiv în vederea pregătirii clădirilor pentru soluţii inteligente, prin:

- montarea unor sisteme inteligente de contorizare, urmărire şi înregistrare a consumurilor energetice şi/sau, după caz, instalarea unor sisteme de management energetic integrat, precum sisteme de automatizare, control şi/sau monitorizare, care vizează şi fac posibilă economia de energie la nivelul sistemelor tehnice ale clădirii;
- montarea/înlocuirea echipamentelor de măsurare a consumurilor de energie din clădire pentru energie electrică şi energie termică (ex. montarea debitmetrelor pe racordurile de apă caldă şi apă rece şi a contoarelor de energie termică, exclusiv cele dotate cu dispozitive de înregistrare şi transmitere la distanţă a datelor);
- realizarea lucrărilor de racordare/branşare/rebranşare a clădirii la sistemul centralizat de producere şi/sau furnizare a energiei termice;
- realizarea lucrărilor de înlocuire a instalaţiei de încălzire interioară cu distribuţie orizontală la nivelul apartamentelor şi modul de apartament inclusiv cu reglare şi contorizare inteligentă;
- implementarea sistemelor de management al consumurilor energetice prin achiziţionarea şi instalarea sistemelor inteligente pentru gestionarea energiei.

Sisteme inteligente de umbrire pentru sezonul cald, prin:

- montarea unor elemente de tâmplărie cu vitraj cu control solar sau sisteme de umbrire exterioară (obloane, jaluzele, rulouri etc.) cu reglare manuală sau cu reglare automată inteligentă;

- realizarea de terase verzi, cu hidroizolații și termoizolații, folosind sisteme complete de straturi și substraturi de cultură, filtrare, drenare, control vapori, cu spații pentru rădăcini și colectarea apelor pluviale, realizate pentru a oferi structuri durabile și deschise pentru vegetația naturală, dacă acestea nu conduc la încărcări suplimentare care să determine schimbarea încadrării clădirii în clasa de risc seismic (clasa I sau II de risc seismic), fapt care să conducă la declararea acesteia ca neeligibilă.

Alte tipuri de lucrări

- repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe;
- demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa clădirii, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;
- repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii;
- refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție.

Toate lucrările trebuie să fie fundamentate, după caz, în raportul de expertiză tehnică și/sau raportul de audit energetic, apoi se detaliază în DALI.

Activitățile eligibile aferente creșterii eficienței energetice se regăsesc detaliate în Ghidul solicitantului de finanțare din Programul Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027, prioritatea 9 „Locuințe la prețuri accesibile și durabile", acțiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale pentru comunități".

d) Număr estimat de utilizatori

Locatarii celor 48 de apartamente.

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

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

f) Nevoi/solicitări funcționale specifice

Prin lucrările de creștere a eficienței termice a blocului de locuințe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva nu se fac modificări interioare și nu se intervine asupra dimensiunilor și funcțiunilor spațiilor existente.

g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

Din punct de vedere al condiționărilor urbanistice, propunerile cromatice pentru fațadele blocului de locuințe vor ține cont de "Regulamentul privind gama cromatică pentru locuințele colective reabilitate termic din municipiul Deva".

Blocul de locuințe nu se află în zonă naturală protejată. Soluțiile tehnice propuse prin proiect vor ține cont de folosirea materialelor prietenoase cu mediul înconjurător. De asemenea, se vor prevedea amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială.

h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului

Pentru realizarea obiectivului de investiții se dorește obținerea de fonduri nerambursabile prin Programul Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027 sau alte programe de finanțare dedicate eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

Documentația tehnico - economică va fi elaborată în baza HG 907/2016, cu respectarea prevederilor OUG 18/2009 cu modificarile și completarile ulterioare și va prelua soluțiile propuse în Expertiza Tehnică, în Auditul Energetic precum și în avizele și acordurile solicitate atât prin Certificatul de Urbanism cât și de către alte instituții emitente abilitate, avize necesare în vederea realizării obiectivului de investiții propus.

În elaborarea documentaţiilor tehnico - economice se vor respecta, de asemenea, toate reglementările tehnice şi normativele specifice, aflate în vigoare.

În documentaţia tehnico-economică se va preciza explicit necesitatea/obligativitatea utilizării de produse de construcţii pentru care există documente de atestare a conformităţii - certificat de conformitate/declaraţie de performanţă, în concordanţă cu cerinţele şi nivelurile minimale de performanţă prevăzute de actele normative şi referinţele tehnice în vigoare, aplicabile, astfel cum au fost ele impuse prin memoriile tehnice şi caietele de sarcini.

Înainte de începerea elaborării documentaţiilor de audit energetic, expertiză tehnică, documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţie pentru obiectivul de investiţii: ***„Creşterea eficienţei energetice a blocului de locuinţe 67 – Strada Bejan din Municipiul Deva"***, se va efectua inventarierea lucrărilor executate ulterior construcţiei blocului (se va întocmi Tabelul centralizator al lucrărilor executate ulterior construcţiei blocului), Elaborarea documentaţiei releveu a blocului (planul fiecărui nivel, toate faţadele, secţiuni transversale/longitudinale cu cote, arii, legende de finisaje, stratificaţii, etc. necesare pentru realizarea expertizei tehnice si auditului energetic), Elaborarea studiilor de teren (topografic, geotehnic, după caz sau alte studii necesare), Fişa tehnică a blocului.

Se vor respecta termenele de predare aferente fiecărei etape de elaborare a documentaţiilor, după cum urmează:

- **Etapa 1** – Elaborarea releveului construcţiei existente (planul fiecărui nivel, toate faţadele, secţiuni transversale/longitudinale – cu cote, arii, legende de finisaje, stratificaţii etc.). Termen maxim de elaborare 5 zile de la data semnării contractului şi constituirea garanţiei de bună execuţie;

- **Etapa 2** – Expertiza tehnică, Fişa tehnică a blocului. Termen maxim de elaborare 15 zile de la data semnării contractului şi constituirea garanţiei de bună execuţie;

Expertiza tehnică se realizează pentru analiza structurii de rezistenţă a blocului de locuinţe din punctul de vedere al asigurării cerinţei esenţiale "rezistenţă mecanică şi stabilitate", urmărind metoda calitativă prevăzută de reglementările tehnice în vigoare (Codul de proiectare seismică — Partea a III-a — Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019).

Dacă blocul este încadrat în clasa I sau II de risc seismic, NU se va mai trece la realizarea următoarelor etape.

NOTĂ: În cazul în care expertiza tehnică prevede necesitatea efectuării unor lucrări de consolidare/reparaţii care condiţionează executarea lucrărilor de intervenţie, contractorul proiectării lucrărilor de intervenţie informează în scris UAT Municipiul Deva în calitate de beneficiar, în vederea dispunerii de către acesta a măsurilor ce se impun.

- **Etapa 3** – Auditul energetic iniţial al clădirilor. Termen maxim 25 zile de la data semnării contractului şi constituirea garanţiei de bună execuţie;

Intervenţiile efectuate asupra clădirii/lor rezidenţiale în cadrul proiectului vor asigura îmbunătăţirea performanţelor energetice a/ale clădirii/clădirilor, prin scăderea cu cel puţin 30% a consumului de energie sau reducerea cu cel puţin 30% a emisiilor de gaze cu efect de seră, proiectul contribuind direct la obiectivul naţional de creştere a eficienţei energetice pe an, stabilit în conformitate cu Directiva 2010/31/UE privind eficienţa energetică şi cu contribuţiile la Acordul de la Paris privind schimbările climatice, stabilite la nivel naţional.

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.

Componenta este expertizată tehnic, conform reglementărilor tehnice în vigoare, fiind încadrată în clasa de risc seismic III sau IV.

NOTĂ: Auditorul energetic pentru clădiri elaborator al auditului energetic initial, își va însuși, în mod obligatoriu, prin semnare și parafare, din punctul de vedere al respectării soluțiilor stabilite prin raportul de audit energetic, soluția tehnică dezvoltată în documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, în proiectul tehnic și în detaliile de execuție .

- **Etapa 4** - Elaborare documentatii - D.A.L.I. . Termen maxim 45 zile de la data semnării contractului și constituirea garanției de bună execuție;

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) va fi elaborată în conformitate cu prevederile HG 907/2016. Vor fi elaborate totodată documentații pentru obținerea avizelor/acordurilor solicitate în certificatul de urbanism și susținerea beneficiarului în scopul obținerii acestora (chiar și a celor care nu sunt menționate în certificatul de urbanism, dar care sunt necesare pentru realizarea investiției), studiile de teren (topografic, geotehnic, după caz sau alte studii necesare), Plan vizat OCPI, Tabelul centralizator al lucrărilor executate ulterior construcției blocului, Deviz General faza DALI și prezentarea soluțiilor Asociațiilor de proprietari.

După elaborarea acestor documentații, indicatorii tehnico-economici rezultați vor fi supuși spre aprobare Asociației de proprietari. Dacă aceștia nu vor fi aprobați de Asociația de proprietari, **NU** se va trece la următoarea etapă.

Pentru studiile de teren, se va avea în vedere ca Studiul geotehnic sa fie verificat la cerința Af, iar Studiul topografic să prezinte cote de nivel în sistem de referință Stereo 70 vizat OCPI / actualizare date Carte funciară (dacă este cazul).

Documentația D.A.L.I. se va preda Achizitorului numai după verificarea și aprobarea acesteia de către **verificatori de proiecte autorizați pe domenii de competență**, în conformitate cu Art. 7, alin. (1), lit c) din Regulamentul privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea lucrărilor executate din 20 noiembrie 1995, aprobat prin H.G. nr. 925/20.11.1995, cu modificările și completările H.G. nr. 742 din 13.09.2018.

Predarea documentațiilor aferente fiecărei etape se va realiza pe bază de Proces verbal predare/primire, în 3 exemplare, format hârtie, precum și în format electronic – varianta cu posibilitate de căutare in text. De asemenea, D.A.L.I. se va preda și în format dwg.

- **Etapa 5 – Asistență din partea proiectantului până la contractare**, inclusiv participarea la vizitele finanțatorului, răspunsul la solicitările de clarificări și modificarea documentațiilor, dacă este cazul, până la semnarea contractului de finanțare. Termenul maxim pentru modificarea documentațiilor va fi comunicat de către Beneficiar, în funcție de termenul acordat de către Finanțator.

Proiectantul va prezenta beneficiarului soluțiile propuse în diferitele etape, pe tot parcursul elaborării documentațiilor tehnico-economice, iar soluția finală care va fi predată se va stabili în acord cu beneficiarul investiției.

NOTE:

Proiectantul va întocmi orice documentație pentru obținerea de acorduri și avize, care sunt solicitate de organisme autorizate, chiar dacă acestea nu au fost menționate în certificatul de urbanism ca fiind necesare;

Proiectantul va elabora devize pentru fiecare tip de locuință din bloc; Proiectantul va fundamenta rezonabilitatea costurilor;

DEVIZUL GENERAL, întocmit de către Proiectant în conformitate cu prevederile H.G. nr. 907/2016, va include toate cheltuielile identificate ca necesare pentru finalizarea obiectivului de investiție și va avea anexată detalierea cheltuielilor pe fiecare capitol.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil

Documentația de proiectare se va întocmi cu respectarea următoarelor acte normative, fără a se limita la acestea:

- OUG 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Legea nr. 372/13.12.2005-republicată privind performanța energetică a clădirilor;
- Metodologia de Calcul a Performanței Energetice a Clădirilor, cod Mc001 revizuită 2021;
- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu prevederile aplicabile privind amenajarea teritoriului, urbanismul, autorizarea executării lucrărilor de construcții, proiectarea, executarea și calitatea construcțiilor;
- Legea 319/2006 a securității și sănătății în muncă + Norme Metodologice de aplicare a Legii 319/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 87/2010 pentru aprobarea Metodologiei de autorizare a persoanelor care efectuează lucrări în domeniul apărării împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, repulicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Standarde, norme, reglementări tehnice europene și naționale în vigoare privind proiectarea, aplicabile prezentului obiectiv;

- Ghidul solicitantului Programul Dezvoltare Durabilă şi Tranziţie Justă 2021-2027, prioritatea 9 „Locuinţe la preţuri accesibile şi durabile", acţiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidenţiale multifamiliale pentru comunităţi";
- Ghidul solicitantului - altor programe de finanţare dedicate eficienţei energetice a clădirilor rezidenţiale multifamiliale.

Direcţia Programe Dezvoltare
Director executiv
Manuela Elena STANCIU

Serviciul Programe Dezvoltare
Şef serviciu
Mariana CODRIN

Inspector de specialitate
Andreea MIC

Deva, la 29 octombrie 2026

Președinte de ședință
consilier
Ioan Dorin Petriu

Contrasemnează
Secretar general
Bogdan Cipriian Băișan