



Intorsura Buzăului, str. Mihai Viteazul, Nr. 173, Jud. Covasna, 525300 Romania  
Telefon: 0267 370 337, Fax: 0267 370944, E-Mail: primaria@intorsura.info, Web: www.intorsura.info  
Operator date cu caracter personal nr. 2639

## HOTĂRÂREA NR.41/2022

Privind aprobarea Notei Conceptuale, a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții “Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului, județul Covasna”

Consiliul Local al orașului Întorsura Buzăului, întrunit în ședință ordinară din data de 31.03.2022, ședință legal constituită fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (15),

Analizând Referatul de aprobare al primarului orașului Întorsura Buzăului, raportul compartimentului de specialitate, avizul pentru legalitate al secretarului general al orașului Întorsura Buzăului avizul favorabil al Comisiilor de specialitate I,II și III din cadrul Consiliului local Întorsura Buzăului, privind aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții “Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului, județul Covasna”

Ținând cont de Ghidul Specific condiții specifice de accesare a finanțării din fonduri europene aferente Planului Național de Redrasare și Reziliență din cadrul apelului de proiecte PNRR/2022/C5/1/A.1.1/1 - Renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale

În baza prevederilor:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Art.4, art.5, alin (2) și Anexa nr.2 a HG 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 44 alin (4), din Legea 273/2006, privind finanțele publice cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) art. 196 alin.1 lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al orașului Întorsura Buzăului adoptă prezenta

### HOTĂRÂRE:

**Art. 1** Se aprobă Nota Conceptuală și Tema de Proiectare pentru obiectivul de investiții “Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului, județul Covasna” conform Anexei nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de Primarul orașului Întorsura Buzăului prin Compartimentul Investiții din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Întorsura Buzăului.

**Art.3** Secretarul general al orașului va comunica prezenta hotărâre în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în mod obligatoriu Primarului orașului Întorsura Buzăului și Instiției Prefectului județul Covasna.

Întorsura Buzăului la data de 31.03.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Constantin BULARCA



Contrasemnarea pentru legalitate

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI ÎNTORSURA BUZĂULUI

Maria – Magdalena GĂITAN

Hotărârea s-a adoptat cu 15 voturi pentru, un vot abținere.

15 consilieri prezenți la ședință.

15 consilieri în funcție.



## NOTĂ CONCEPTUALĂ

### Secțiunea 1

#### **1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus:**

##### **1.1 Denumirea obiectivului de investiții:**

“Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului, județul Covasna”

##### **1.2 Ordonator principal de credite/investitor:**

Primar Raul URDA/UAT Oraș Întorsura Buzăului;

##### **1.3 Beneficiarul investiției:**

UAT Oraș Întorsura Buzăului;

### Secțiunea a 2-a

#### **2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus**

##### **2.1 Scurtă prezentare privind:**

###### **a) deficiențe ale situației actuale:**

În prezent, în orașul Întorsura Buzăului sunt 11 blocuri pe strada Ciucaș, Mihai Viteazul, Aleea Pieții și strada Hanului. Până în primăvara acestui an, toate demersurile de asociere a proprietarilor de apartamente sub o anumită formă juridică au fost sortite eșecului. Odată cu posibilitatea accesării finanțării nerambursabile prin Programul Național de Redresare și Reziliență, la nivelul orașului s-au înființat 8 asociații de proprietari. Principala motivație a fost accesarea sursei de finanțare nerambursabilă, fără cofinanțare din partea Asociației.

Deși construite înainte de anii 80, blocurile de locuințe din orașul nostru nu au fost reabilitate niciodată, iar pe lângă aspectul inestetic și dezolant, un pericol iminent asupra securității cetățenilor îl reprezintă acoperișurile care se află într-o avansată stare de degradare. Un alt aspect demn de luat în seamă este totala ineficiență energetică a apartamentelor datorate pierderilor de căldură, reflectată în costul mare al facturii de încălzire.

###### **c) impactul negativ previzionat:**

Costul mare al facturilor de încălzire și energie electrică;

Iminentul pericol de accidente provocate de degradările acoperișurilor și a elementelor de fațadă;

1. Aspectul dezolant și inestetic al blocurilor.

###### **2.2 Prezentarea obiectivelor de investiții similare**

2. Nu este cazul, deoarece inexistența Asociațiilor de proprietari a făcut imposibilă accesarea fondurilor pentru eficientizarea locuințelor rezidențiale multifamiliale.

**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 propus.**

Proiectul este pe lista de priorități a UAT-ului, fiind cuprins și în vechea Strategie de dezvoltare a orașului.

###### **2.4 Existența unor acorduri internaționale**

**Nu este cazul!**

###### **2.5 Obiective generale preconizate a fi atinse prin realizarea investiției:**

Obiectivul Programului constă în renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor

rezidențiale multifamiliale, respectiv renovarea integrată a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

## 2.6. Necesitatea și oportunitatea investiției

Proiectul constă în eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului prin reducere minimă a consumului de energie cu cel puțin 30%, pentru renovarea moderată și cu 30-60% pentru reducerea aprofundată, în comparație cu consumul anual de energie pentru încălzire dinainte de renovare pentru fiecare clădire.



Scopul programului este îmbunătățirea fondului construit printr-o abordare integrată a eficienței energetice, a consolidării seismice, a reducerii riscului la incendiu și a tranziției către clădiri verzi și inteligente, conferind respectul cuvenit pentru estetică și calitatea arhitecturală a acestuia, dezvoltarea unor mecanisme adecvate de monitorizare a performanțelor fondului construit și asigurarea capacității tehnice pentru implementarea investițiilor. Degradarea continuă și vechimea construcțiilor, pe de o parte, precum și eligibilitatea de 100% a cheltuielilor lucrărilor constituie motive temeinice pentru a iniția accesarea acestui program.

## 2.7 Investiția presupune următoarele cheltuieli:

- Cheltuieli aferente proiectării (Audit energetic, Expertiză tehnică, Studiul de fezabilitate, Proiect Tehnic);
- Cheltuieli cu investiția de bază;
- Cheltuieli cu consultanța;

## Secțiunea a 3-a

### Estimarea suportabilității investiției

**3.1 Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții “Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Întorsura Buzăului, județul Covasna”:** este de 6.200.000,00 lei (cu TVA inclus)

**3.2 Estimarea cheltuielilor de proiectare:** (cu TVA inclus):

- SF: 100.000 lei (fără TVA)
- PT: 120.000 lei (fără TVA)

**3.2 Cheltuieli pentru Studii de specialitate:**

- Audit energetic: 140.000 lei fără TVA;
- Expertiză tehnică: 160.000 fără TVA;

**3.3 Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate:**

- PNDRR – Componenta 5-Valul Renovării;

## Secțiunea 4

**4.1 Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului/construcției existente**

Blocurile care se intenționează a se eficientiza energetic se află în proprietatea privată

## Secțiunea 5

**Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții**

**a) descrierea succintă a amplasamentului propus:**

**Localizare:** Strada Mihai Viteazul, Strada Aleea Pieții, Strada Ciucaș și strada Hanului,

**Căi de acces:** Strada Mihai Viteazul;

**c) Surse de poluare în zonă: -**

**d) Particularități de relief:**

-Nu este cazul!

**e) Nivelul de echipare tehnico-economică: -**

Rețele electrice de înaltă și medie tensiune, rețele de distribuție apă rece și canalizare, alte tipuri de rețele ( telefonie, iluminat public, cablu recepție TV), rețele distribuție agent termic;

**f) Existența unei eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare:**

- Nu este cazul;

**g) Posibile obligații de servitute:** - Nu este cazul;

**h) Condiționări constructive:** Conform Temei de proiectare;

**i) Reglementări urbane aplicate zonei:** - Nu este cazul

**j) Existența de monumente istorice sau situri arheologice, sau zone protejate:**  
Nu este cazul;



### Secțiunea 6

**Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional**  
**- destinație și funcțiune:**

Intervențiile propuse vizează renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale, respectiv renovarea integrată a clădirilor rezidențiale multifamiliale (eficiență energetică și consolidare seismică); renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, respectiv renovarea integrată a clădirilor publice (eficiență energetică și consolidare seismică).

În cadrul Investiției 1. Instituirea unui fond pentru Valul renovării se finanțează lucrări de creștere a eficienței energetice a fondului construit existent, Axa 1 - Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale: renovarea moderată sau aprofundată/renovare integrată a clădirilor rezidențiale multifamiliale se va finanța renovarea energetică a cel puțin 4,3 milioane m<sup>2</sup> de clădiri rezidențiale multifamiliale, prin următoarele tipuri de proiecte: proiecte integrate (consolidare seismică și eficiență energetică) și proiecte de renovare energetică.

Blocurile de locuințe care fac obiectul prezentei Note au destinația de locuințe, de spații comerciale și sedii de firme.

În funcție de recomandările studiilor de expertiză tehnică și audit financiar, în scopul creșterii eficienței energetice, se vor executa următoarele tipuri de lucrări:

- Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii;
- Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire/a sistemului de furnizare a apei calde de consum;
- Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie;
- Lucrări de instalare/reabilitare/modernizare a sistemelor de climatizare și/sau ventilare mecanică pentru asigurarea calității aerului interior;
- Lucrări de reabilitare/ modernizare a instalațiilor de iluminat în clădiri; Sisteme de management energetic integrat pentru clădiri; Sisteme inteligente de umbrire pentru sezonul cald; Modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor, inclusiv în vederea pregătirii clădirilor pentru soluții inteligente;
- Lucrări pentru echiparea cu stații de încărcare pentru mașini electrice, conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată;
- Alte tipuri de lucrări; Instalare de stații de încărcare rapidă pentru vehicule electrice aferente clădirilor (cu putere peste 22kW), cu două puncte de încărcare/stație.

**b) durata minimă de funcționare apreciată:** Conform Temei de proiectare conform prescripțiilor legale;

**c) nevoie, solicitări funcționale specifice:**  
Nu este cazul!

### Secțiunea 7

**Justificarea necesității elaborării, după caz:**

- Studiul de fezabilitate: Nu este cazul;
- Studii de specialitate: Este cazul;
- Studiul de fezabilitate- Este cazul;
- Proiectul tehnic și detaliile de execuție – Este cazul.

**Tema de proiectare**  
**“Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Intorsura Buzăului, județul Covasna”**  
**Faza SF și PTE**

**1. Date generale**

1.1 Denumirea obiectivului de investiții: **“Eficientizarea energetică a blocurilor de locuințe din orașul Intorsura Buzăului, județul Covasna”**

1.2 Autoritatea contractantă: UAT Oraș Intorsura Buzăului

1.3 Faza de proiectare: Studii de specialitate, SF, PTE+ DDE

1.4 Beneficiar al investiției: UAT Oraș Intorsura Buzăului

1.5 Surse de finanțare: Fonduri Europene + Buget Local

1.6 Amplasament: Orașul Intorsura Buzăului

Strada Mihai Viteazul - blocul PC, cu cele 2 scări, Blocul 6, scările D, E, F, G,

Strada Aleea Pieții - blocul 1,

Strada Ciucaș - blocul 2 cu cele 2 scări, blocul 3 cu cele 2 scări, blocul 7A, blocul 11, sc C și D, Strada Hanului - blocul 9, cu cele 3 scări.

**2. Necesitatea și oportunitatea investiției**

Scopul Programului îl reprezintă îmbunătățirea fondului construit printr-o abordare integrată a eficienței energetice, a consolidării seismice, a reducerii riscului la incendiu și a tranziției către clădiri verzi și inteligente, conferind respectul cuvenit pentru estetică și calitatea arhitecturală a acestuia, dezvoltarea unor mecanisme adecvate de monitorizare a performanțelor fondului construit și asigurarea capacității tehnice pentru implementarea investițiilor.

În cadrul Investiției 1. Instituirea unui fond pentru Valul renovării se finanțează lucrări de creștere a eficienței energetice a fondului construit existent, prin următoarele tipuri de proiecte: proiecte integrate (consolidare seismică și eficiență energetică) și proiecte de renovare energetică.

Obiectivul general este tranziția către un fond construit rezilient și verde.

Obiectivele specifice sunt:

- ✓ renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale, respectiv renovarea integrată a clădirilor rezidențiale multifamiliale (eficiență energetică și consolidare seismică);
- ✓ renovarea energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, respectiv renovarea integrată a clădirilor publice (eficiență energetică și consolidare seismică).

**Situația existentă**

Deși cele mai multe dintre ele au fost construite înainte de anii 80, blocurile de locuințe din orașul nostru nu au fost reabilitate niciodată, iar pe lângă aspectul inestetic și dezolant, un pericol iminent asupra securității cetățenilor îl reprezintă acoperișurile, care se află într-o avansată stare de degradare. Un alt aspect important este totala ineficiență energetică a apartamentelor, datorată pierderilor de căldură, reflectată în costul mare al facturii de încălzire și energie electrică.

**Schimbări preconizate:**

Reducerea consumului de energie termică și electrică, prin eficientizarea energetică obținută în urma lucrărilor de:

- Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii;
- Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire/a sistemului de furnizare a apei calde de consum;
- Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice și/sau termice pentru consum propriu; utilizarea surselor regenerabile de energie;
- Lucrări de instalare/reabilitare/modernizare a sistemelor de climatizare și/sau ventilare mecanică pentru asigurarea calității aerului interior;
- Lucrări de reabilitare/modernizare a instalațiilor de iluminat în clădiri; Sisteme de management energetic integrat pentru clădiri; Sisteme inteligente de umbrire pentru sezonul cald; Modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor, inclusiv în vederea pregătirii clădirilor pentru soluții inteligente;
- Lucrări pentru echiparea cu stații de încărcare pentru mașini electrice, conform prevederilor Legii

nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată;

- Alte tipuri de lucrări; Instalare de stații de încărcare rapidă pentru vehicule electrice aferente clădirilor (cu putere peste 22kW), cu două puncte de încărcare/stație.



### **3. Etapele de derulare a contractului**

3.1 Realizarea Auditului energetic și a Expertizei tehnice;

3.2 Realizarea Studiului de fezabilitate și a documentației pentru obținerea acordurilor și avizelor stabilite prin Certificatul de Urbanism.

3.3 Elaborare PTE;

3.4 Asistența tehnică pe parcursul execuției și recepției lucrărilor.

#### **3.1 Realizarea studiilor de specialitate, respectiv Auditul financiar și Expertiza tehnică, pentru identificarea problemelor structurale și a lucrărilor necesar a fi efectuate în vederea reducerii pierderilor de energie.**

Se vor face Auditul energetic și Expertiza tehnică.

#### **3.2 Realizarea Studiului de fezabilitate și a documentației pentru obținerea acordurilor și avizelor stabilite prin Certificatul de Urbanism.**

Se va elabora Studiul de fezabilitate.

##### **Studiul de fezabilitate se va întocmi în conformitate cu:**

- HG 907/2016 privind aprobarea conținutului cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiectivele de investiții și lucrări de intervenții, cu toate modificările și completările ulterioare și va cuprinde :

Studiul de fezabilitate;

Alte studii de specialitate, după caz;

Avize și acorduri de principiu-solicitare prin Certificatul de Urbanism

Proiectantul va elabora documentația pentru obținerea avizelor, acordurilor cuprinse în Certificatul de Urbanism;

• Piesele desenate:

-Plan de amplasare în zonă;

-Plan general;

-Planuri și secțiuni generale de arhitectură, rezistență, instalații, inclusiv planuri de coordonare a tuturor specialităților ce concură la realizarea proiectului;

-Planuri speciale după caz.

#### **3.3 Elaborare Proiect Tehnic , Caiete de sarcini, Detalii de execuție;**

Proiectul tehnic se va întocmi conform HG 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 intervenție.

Proiectul tehnic se elaborează pe baza Studiului de fezabilitate, etapă în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici, elementele și soluțiile principale ale lucrării și în care au fost obținute toate avizele și acordurile de principiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Listele cu cantități de lucrări cuprind evaluarea categoriilor de lucrări ce urmează a se executa, vor fi semnate și ștampilate de proiectant.

**3.4 Asistența tehnică din partea proiectantului** se va asigura pe toată perioada de execuție a lucrărilor și în perioada de garanție și intră în tarifarea proiectării.

### **4. Termenele de elaborare**

Se solicită prezentarea unei oferte financiare pentru audit și expertiză tehnică;

În urma depunerii Cererii de finanțare și a obținerii finanțării, se vor iniția procedurile de achiziție a proiectării.