



Anexa 1 la H.C.L. nr. 107/28.02.2023

**NOTA CONCEPTUALA**  
pentru obiectivul de investitii

**“Renovarea energetica a blocului de locuinte – 4 sc. A+B, str. Aleea Trandafirilor din Municipiul Targoviste, județul Dâmbovița”**

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

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții: “Renovarea energetica a blocului de locuinte – 4 sc. A+B, str. Aleea Trandafirilor din Municipiul Targoviste, județul Dâmbovița”.**

**1.2. Ordonator principal de credite/investitor: U.A.T. MUNICIPIUL TARGOVISTE**

**1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): nu este cazul**

**1.4. Beneficiarul investiției: U.A.T. MUNICIPIUL TARGOVISTE**

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

**2.1. Scurtă prezentare privind:**

**a) deficiențe ale situației actuale:**

Asociația de proprietari nr. 1, localitatea Targoviste, judetul Dambovita, str. Aleea Trandafirilor, bl. 14, codul fiscal 4769202 a solicitat finantarea lucrarilor de renovare energetica a cladirii - **Bloc de locuinte – 4 sc. A+B, str. Aleea Trandafirilor** situat in localitatea Targoviste, județul Dambovita, ca urmare a starii de degradare, atat structurala cat si la nivelul finisajelor si instalatiilor datorita vechimii cladirii, necesitand interventii urgente de cresterea eficientei energetice.

**b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:**

Vor fi sprijinite activități/acțiuni specifice realizării de investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale, gestionarea inteligenta si reducerea consumului de energie, reducerea costurilor cu utilitatile. Pentru proiectele de renovare energetica, interventiile propuse pentru clădire conduc la o reducere a consumului de energie primară și a emisiilor de CO2.

**c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:**

In cazul nerealizarii obiectivului de investitii nu se respecta normele romanesti in domeniu si directivele europene de reducere a consumurilor de energie si pierderile acestora.

Cladirea prezinta un grad ridicat de uzura morala si fizica si este o cladire cu mari pierderi de energie.

**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:**

Investitiile permit administratiilor publice sa foloseasca avantajele oferite prin acest program, proiectul este complementar cu o serie de investitii publice pe renovare energetica a cladirilor publice precum:

- ”Renovarea energetica a Scolii Gimnaziale „Vasile Carlova” din Targoviste, judetul Dambovita”;
- ”Renovarea energetica a Scolii Gimnaziale „Radu cel Mare” din Targoviste, județul Dâmbovița”;
- ”Renovarea energetica a Cladirii D.A.P.P.P. din Targoviste, judetul Dambovita”;
- ”Renovarea energetica a Cladirii Corp B din Targoviste, judetul Dambovita”;



- Îmbunătățirea infrastructurii educaționale prin extinderea, reabilitarea, modernizarea și echiparea școlii gimnaziale „Matei Basarab” din Târgoviște, jud. Dâmbovița;
- Îmbunătățirea infrastructurii educaționale prin extinderea, reabilitarea, modernizarea și echiparea școlii gimnaziale „Tudor Vladimirescu” din Târgoviște, jud. Dâmbovița;
- Îmbunătățirea infrastructurii educaționale prin extinderea, reabilitarea, modernizarea și echiparea școlii gimnaziale „Mihai Viteazul” din Târgoviște, jud. Dâmbovița.

**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:**

Proiectul nominalizat mai sus se înscrie pe lista principiilor cuprinse în cadrul documentului strategic ca parte a Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbana (SIDU) a Municipiului Târgoviște.

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

- Abordarea dezvoltării urbane durabile, prevăzută la art. 7 din Regulamentul (UE) nr. 1301/2013.
- Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile. Cele mai importante direcții de acțiune exprimate în cadrul Cartei sunt:

1. Folosirea mai frecventă a abordărilor integrate în dezvoltarea urbană (Crearea și asigurarea unor spații publice de bună calitate);
2. Modernizarea rețelelor de infrastructură și creșterea eficienței energetice;

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

Realizarea obiectivului de investiții **“Renovarea energetică a blocului de locuințe – 4 sc.A+B, str. Aleea Trandafirilor din Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița”**, va asigura creșterea eficienței energetice a clădirii-blocului de locuințe.

Prin clădire-bloc de locuințe se înțelege condominiu, proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale definite, apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună indiviză. Dacă un bloc de locuințe are mai multe scări sau tronsoane, având una sau mai multe Asociații de proprietari, toate acestea vor trebui să facă parte dintr-o singură componentă, în vederea asigurării unei soluții tehnice unitare pe întreaga construcție, inclusiv din punct de vedere al aspectului și cromaticii anvelopei blocului. În anumite situații particulare, justificate, dacă blocurile/tronsoanele/scările pot fi delimitate din punct de vedere structural, conform expertizei tehnice, acestea pot fi considerate clădiri distincte. Această delimitare nu se aplică în cazul clădirilor delimitate doar prin rost de dilatare.

**3. Estimarea suportabilității investiției publice**

**3.1. Estimarea cheltuielilor pentru executia obiectivului de investiții:** 2.869.934,1 lei fara T.V.A.

**3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferenta 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:** 143.496,71 lei fara T.V.A.

**3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată):**



- Planul National de Redresare si Rezilienta, Componenta C5 – Valul Renovării, Axa 1 - Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale;
- Programul Operational Regional 2021-2027 - Stimularea tranziției regiunii către o economie cu emisii zero prin creșterea eficienței energetice, îmbunătățirea protecției mediului și creșterea mobilității urbane;
- Programul national multianual privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe finanțat conform prevederilor OUG nr. 18/2009;
- Bugetul local.

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

Imobilul aferent obiectivului de investitii “**Renovarea energetica a blocului de locuințe – 4 sc. A+B, str. Aleea Trandafirilor din Municipiul Targoviste, județul Dâmbovița**” este identificat astfel:

##### **a) imobil 4 sc. A, strada Aleea Trandafirilor**

Conform Fisei bunului imobil, constructia ce detine **16 apartamente** a fost finalizata in anul **1961**, este **tip S+P+4E**, pe terenul cu suprafata construita de 338 mp si suprafata desfasurata de 1335 mp.

##### **b) imobil 4 sc. B, strada Aleea Trandafirilor**

Conform Fisei bunului imobil, constructia ce detine **20 apartamente** a fost finalizata in anul **1961**, este **tip S+P+4E**, pe terenul cu suprafata construita de 337 mp si suprafata desfasurata de 1330 mp.

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

##### **a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):**

###### **imobil 4 sc. A, strada Aleea Trandafirilor**

Imobilul aferent **Blocului de locuințe – 4 sc. A, str. Aleea Trandafirilor situat in localitatea Targoviste, județul Dambovita:**

An construire: 1961.

Constructia este tip S+P+4E situata in Municipiul Targoviste, Strada Aleea Trandafirilor, pe terenul cu suprafata construita de 338 mp si suprafata desfasurata de 1335 mp.

###### **imobil 4 sc. B, strada Aleea Trandafirilor**

Imobilul aferent **Blocului de locuințe – 4 sc. B, str. Aleea Trandafirilor situat in localitatea Targoviste, județul Dambovita:**

An construire: 1961.

Constructia este tip S+P+4E situata in Municipiul Targoviste, Strada Aleea Trandafirilor, pe terenul cu suprafata construita de 337 mp si suprafata desfasurata de 1330 mp.

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

Imobilul aferent **Blocului de locuințe – 4 sc. A+B, str. Aleea Trandafirilor**, situat in localitatea Targoviste județul Dambovita, se afla in cvartalul nr. 189 din Municipiul Targoviste.

##### **c) surse de poluare existente în zonă:**

Municipiul Targoviste se încadrează in categoria zonelor cu nivel de poluare mediu, in zona nu exista surse de poluare care sa aiba un impact major asupra starii de sanatate a populatiei.



**d) particularități de relief:**

Municipiul Târgoviște este situat în Câmpia Subcolinară a Târgoviștei, parte a Câmpiei Piemontane înalte a Ialomiței (200-300 m altitudine), la zona de contact dintre Subcarpați și Câmpia Română propriu-zisă. Această străveche așezare urbană are o altitudine maximă de 295 m deasupra nivelului mării, cea minimă fiind de 263 m, iar altitudinea medie absolută este de 280 m;

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

Pe zona ce se va interveni sunt identificate următoarele echipamente tehnico-edilitare care nu necesită asigurarea lor - 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 de gaze naturale;

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

Nu pot fi identificate în această etapă. Se vor respecta documentațiile tehnico-economice întocmite în cadrul contractului de proiectare;

**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:**

Se va respecta caracterul arhitectural al zonei. Aceste lucrări vor fi cuprinse în documentațiile tehnico-economice care vor fi întocmite de proiectant și vor avea la bază expertiza tehnică.

Se va ține cont de prevederile și de cerințele Certificatului de urbanism care va fi emis în vederea realizării investiției;

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

Planul Urbanistic Zonal al Municipiului Târgoviște a fost aprobat în Ședința de Consiliu Local prin HCL nr. 70/20.02.2018;

**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:**

Clădirea are o conformare de ansamblu satisfăcătoare ca formă în plan, îndeplinind cerințele și caracteristicile funcționale pentru destinația sa – **Bloc de locuințe**.

Obiectivul propus are în vedere investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale, gestionarea inteligentă și reducerea consumului de energie, reducerea costurilor cu utilitățile

**b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:**

Prin intermediul acestei operațiuni, vor fi sprijinite:

➤ lucrări specifice realizării de investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale multifamiliale, respectiv:

- Lucrări de reabilitare termică a elementelor de anvelopă a clădirii;



- Lucrari de reabilitare termica a sistemului de incalzire/ a sistemului de furnizare a apei calde de consum
  - Instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei electrice si/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, lucrari eligibile la recomandarea expertului tehnic si auditorului energetic, prevazute in cadrul ghidurilor de finantare.
- Lucrări conexe pentru respectarea altor cerințele fundamentale privind calitatea în construcții (securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate în exploatare, protecție împotriva zgomotului, utilizare sustenabilă a resurselor naturale), aplicabile după caz:
- Lucrări necesare pentru îmbunătățirea securității la incendiu a clădirilor;
  - Lucrări necesare pentru adaptarea clădirilor și a spațiilor publice la îmbătrânirea populației și la nevoile persoanelor cu dizabilități;
  - Dotarea cu echipamente digitale performante;
  - Alte tipuri de lucrări care conduc la respectarea cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții.
- Orice alte activitati care conduc la indeplinirea realizarii obiectivelor proiectului (inlocuirea circuitelor electrice, lucrari de demontare/montare a instalatiilor si echipamentelor montate consumatoare de energie, lucrari de reparatii la fatade, etc.).
- a. repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii;
  - b. repararea/construirea acoperișului tip terasă/șarpantă, inclusiv repararea sistemului de colectare a apelor meteorice de la nivelul terasei, respectiv a sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice la nivelul învelitoarei tip șarpantă;
  - c. demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa clădirii, precum și montarea/remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;
  - d. refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
  - e. repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura clădirii;
  - f. repararea/inlocuirea instalației de distribuție a apei reci și/sau a colectoarelor de canalizare menajeră și/sau pluvială;
  - g. măsuri de reparații/consolidare a clădirii, acolo unde este cazul;
  - h. crearea de facilități/ adaptarea infrastructurii pentru persoanele cu dizabilități (rampe de acces) și alte măsuri suplimentare de dezvoltare durabilă;
  - i. lucrări de compartimentare interioară;
  - j. procurarea și montarea lifturilor în cadrul unei clădiri prevăzute din proiectare cu lifturi (care are casa liftului, dar care nu are montate lifturile respective) sau în cazuri argumentate tehnic și funcțional-arhitectural;



- k. lucrări specifice din categoria lucrărilor necesare obținerii avizului ISU sau lucrări aferente cerințelor fundamentale de securitate la incendiu conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- l. reabilitarea/ modernizarea instalației electrice de forță, înlocuirea circuitelor electrice deteriorate sau subdimensionate;
- m. lucrări de înlocuire a tâmplăriei interioare (uși de acces și ferestre).

**Proiectantul este obligat sa faca investigatii suplimentare pentru determinarea situatiei reale din teren, recomandandu-se vizitarea amplasamentului de catre proiectant inainte de intocmirea ofertei.**

**c) durata minima de functionare apreciata corespunzator destinatiei/ functiunilor propuse - conform prescriptiilor legale.**

**d) numar apartamente:**

Imobil 4 sc. A, strada Aleea Trandafirilor – 16 apartamente;

Imobil 4 sc.B, strada Aleea Trandafirilor – 20 apartamente.

**e) nevoi/solicitari functionale specifice:**

Propunerile Documentatiei de Avizare a Lucrarilor de Interventie se vor corela cu prevederile PUG al Municipiului Targoviste si cu alte documentatii de urbanism aprobate in zona. La elaborarea proiectului se va tine seama de caracteristicile ansamblului existent, de normele si legislatia in vigoare si a raportului de performanta energetica.

Realizarea obiectivului de investitie este imperios necesara pentru asigurarea unui cadru optim de crestere a eficientei energetice prin reducerea consumului de energie primara, consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului, reducerea anuală estimată a gazelor cu efect de seră.

#### **7. Justificarea necesității elaborării, după caz:**

- studiului de prefezabilitate, in cazul obiectivelor/proiectelor majore de investitii: 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:** Deoarece se va realiza D.A.L.I., se impune elaborarea unei expertize tehnice a acesteia si a unui audit energetic din care sa rezulte masurile recomandate de care se va tine cont in procesul de proiectare. De asemenea, necesitatea si oportunitatea elaborarii expertizei si documentatiei tehnico-economice este justificata de obligativitatea respectarii normativelor privind efectuarea interventiilor la cladiri existente, in conformitate cu prevederile Legii 10/1995 acualizata privind calitatea in constructii, art. 18 (2) coroborat cu art.22 lit h si art. 28 lit. c. Totodata , se vor avea in vedere solutii tehnice privind economia de energie;
- **Studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, in cazul interventiilor la constructii existente:** nu este cazul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

jr. Cătălin Rădulescu

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETARUL GENERAL  
AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,  
jr. Chiru-Cătălin Cristea