



JUDEȚUL HUNEDOARA  
MUNICIPIUL DEVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA  
Direcția Tehnică  
Serviciul Investiții, Reparații Publice  
Compartiment Investiții

ANEXA NR. 1  
Primăria Municipiului Deva  
Nr. 19095  
Ziua 27 Luna 05 Anul 2026

ANUL  
NOBIL

Piața Unirii nr. 4, RO – 330152 Deva  
tel: +40 254 21 85 79, +40 254 21 34 35 fax: +40 254 22 61 76  
e-mail: [investitii@primariadeva.ro](mailto:investitii@primariadeva.ro) ; web site: [www.primariadeva.ro](http://www.primariadeva.ro)

APROBAT,  
PRIMAR,  
Lucian Ioan RUS

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

Pentru obiectivul de investiție  
“CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, STR.  
LOTUSULUI, MUNICIPIUL DEVA”

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

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

“CONSTRUCȚIA DE LOCUINȚE PENTRU TINERI, DESTINATE ÎNCHIRIERII, STR.  
LOTUSULUI, MUNICIPIUL DEVA”

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI- AGENȚIA  
NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul

#### 1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL DEVA

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

#### 2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale

Având în vedere necesitatea asigurării accesului la locuințe pentru toți tinerii aflați la început de drum, în special pentru cei cu venituri reduse sau medii, se constată existența unor deficiențe semnificative la nivelul municipiului Deva, județul Hunedoara, în ceea ce privește asigurarea unui fond locativ adecvat destinat închirierii pentru această categorie socială. În contextul creșterii continue a prețurilor de pe piața imobiliară și al dificultăților economice întâmpinate de tineri în accesarea unei locuințe, administrația publică locală identifică necesitatea adoptării unor măsuri concrete pentru dezvoltarea infrastructurii rezidențiale și extinderea fondului de locuințe destinate tinerilor.

La nivelul municipiului Deva, fondul locativ destinat închirierii pentru tineri este insuficient raportat la numărul solicitărilor existente și la necesarul real identificat la nivelul comunității locale. Numărul cererilor privind atribuirea de locuințe depășește capacitatea actuală de repartizare a locuințelor disponibile, fapt ce generează dificultăți majore pentru tinerii care nu dispun de resurse financiare suficiente pentru achiziționarea unei locuințe proprii sau pentru suportarea costurilor ridicate de închiriere existente pe piața liberă. Totodată, oferta de locuințe accesibile ca preț este limitată, majoritatea locuințelor disponibile pentru închiriere având valori ale chiriei peste nivelul de suportabilitate al tinerilor și al familiilor tinere aflate la început de drum. Nivelul veniturilor obținute de această categorie socială nu permite, în multe situații, accesarea unei locuințe în condiții corespunzătoare, aspect care conduce la apariția unor probleme sociale și economice importante, inclusiv imposibilitatea asigurării independenței locative și amânarea întemeierii unei familii.

De asemenea, la nivel local există un număr limitat de programe dedicate sprijinirii accesului la locuire pentru tineri, ceea ce determină o presiune suplimentară asupra fondului locativ existent și accentuează dificultățile întâmpinate de persoanele aflate în căutarea unei locuințe accesibile. În lipsa unor investiții suplimentare în dezvoltarea fondului locativ public, numeroși tineri sunt nevoiți să migreze către alte localități sau în afara județului, în vederea identificării unor condiții de trai mai accesibile și a unor oportunități mai bune pentru dezvoltarea unei vieți independente.

Totodată, o parte dintre locuințele existente nu corespund standardelor actuale privind confortul și eficiența energetică, fapt ce afectează calitatea vieții beneficiarilor și generează costuri ridicate pentru întreținere și utilități. Presiunea crescută asupra locuințelor existente conduce, în numeroase cazuri, la supraaglomerarea spațiilor de locuit, prin conviețuirea mai multor generații în aceeași locuință sau prin utilizarea unor spații insuficiente raportat la numărul membrilor familiei.

În acest context, se impune adoptarea unor măsuri concrete pentru dezvoltarea fondului locativ destinat tinerilor și pentru asigurarea unor condiții moderne și accesibile de locuire. Astfel, se propune realizarea, prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, în cadrul Programului guvernamental de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii, reglementat de Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a unui ansamblu rezidențial format din 4 blocuri de locuințe colective, fiecare având câte 15 apartamente, însumând un total de 60 de unități locative.

Realizarea acestui ansamblu rezidențial va contribui la creșterea fondului locativ public destinat tinerilor, la îmbunătățirea condițiilor de trai pentru familiile tinere și la reducerea dificultăților privind accesul la locuire. Totodată, investiția va avea un impact pozitiv asupra dezvoltării sociale și economice a municipiului Deva, prin menținerea tinerilor în cadrul comunității locale și prin creșterea atractivității municipiului ca spațiu de locuire și dezvoltare pentru generațiile tinere.

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

Scopul Programului de construcție a locuințelor pentru tineri destinate închirierii este acela de a răspunde nevoii de locuire a segmentului de populație reprezentat de tinerii aflați la începutul carierei profesionale, ale căror venituri nu permit nici închirierea unei locuințe în condițiile pieței, nici achiziționarea unei locuințe în proprietate. În contextul actual socio-economic, accesul la o locuință reprezintă una dintre principalele dificultăți întâmpinate de tineri, în special în condițiile creșterii continue a prețurilor de pe piața imobiliară și ale nivelului veniturilor raportat la costurile ridicate de achiziție sau închiriere a unei locuințe. Prin intermediul acestui program se urmărește sprijinirea

tinerilor și a familiilor tinere prin asigurarea unor condiții moderne, accesibile și sigure de locuire, contribuind astfel la creșterea stabilității sociale și economice a acestei categorii de populație.

Programul are rolul de a facilita accesul tinerilor la locuințe destinate închirierii, în condiții financiare accesibile, oferind astfel posibilitatea dezvoltării unei vieți independente și creării unui cadru favorabil întemeierii și consolidării unei familii. Totodată, realizarea unor astfel de investiții contribuie la reducerea fenomenului de excluziune socială și la diminuarea dificultăților generate de lipsa unei locuințe adecvate.

Prin realizarea investiției se va constitui un fond de locuințe la nivelul municipiului Deva, care va contribui la creșterea mobilității tinerilor și la facilitarea accesului acestora la oportunități profesionale și educaționale existente la nivel local și regional. Asigurarea unor locuințe accesibile va permite tinerilor să își desfășoare activitatea profesională în cadrul municipiului, fără a fi nevoiți să migreze către alte localități în căutarea unor condiții mai bune de trai sau a unor alternative locative accesibile.

Totodată, investiția va contribui la stabilizarea forței de muncă tinere la nivel local, aspect important pentru dezvoltarea economică și socială a municipiului Deva. Menținerea tinerilor în cadrul comunității locale reprezintă un factor esențial pentru asigurarea continuității activităților economice, pentru susținerea pieței muncii și pentru dezvoltarea durabilă a municipiului. Prin realizarea acestui ansamblu de locuințe se urmărește crearea unui mediu favorabil dezvoltării profesionale și sociale a tinerilor, precum și creșterea atractivității municipiului Deva ca spațiu de locuire și dezvoltare pentru familiile tinere. Ansamblul de locuințe va respecta cerințele privind clădirile cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB), în conformitate cu reglementările naționale în vigoare privind performanța energetică a clădirilor și eficiența energetică. În acest sens, proiectarea și realizarea clădirilor vor avea în vedere utilizarea unor soluții constructive moderne și eficiente energetic, care să contribuie la reducerea consumului de energie și la limitarea impactului asupra mediului înconjurător.

Clădirile vor avea o performanță energetică ridicată, necesarul de energie din surse convenționale fiind redus semnificativ prin utilizarea unor materiale și echipamente eficiente energetic, precum și prin integrarea unor surse regenerabile de energie. Energia necesară funcționării clădirilor va fi acoperită, în cea mai mare măsură, din surse regenerabile produse la nivel local sau în proximitate, contribuind astfel la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și la promovarea unui model de dezvoltare durabilă. Prin respectarea standardelor nZEB, investiția va asigura condiții moderne și confortabile de locuire pentru beneficiari, precum și costuri reduse de exploatare și întreținere a locuințelor, aspect important pentru tinerii și familiile tinere care vor beneficia de aceste spații locative.

### **e) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții**

Nerealizarea proiectului poate conduce la accentuarea fenomenului de migrare a tinerilor aflați la început de drum profesional către alte municipii sau centre urbane mai dezvoltate, unde accesul la locuințe este mai facil și unde există posibilități mai accesibile de asigurare a unor condiții corespunzătoare de trai. În contextul actual, lipsa unor soluții locative accesibile reprezintă unul dintre principalii factori care influențează decizia tinerilor de a părăsi comunitățile locale în vederea identificării unor oportunități mai bune de dezvoltare profesională și personală. În aceste condiții, lipsa investițiilor în dezvoltarea fondului locativ destinat tinerilor va descuraja stabilirea și menținerea acestora în municipiul Deva și va contribui la reducerea atractivității localității pentru populația tânără. În absența realizării investiției, deficitul existent de locuințe destinate închirierii pentru tineri se va menține și se poate accentua, având în vedere numărul ridicat al solicitărilor existente și posibilitățile limitate ale administrației publice locale de a răspunde nevoilor actuale de locuire. Menținerea acestei situații va avea efecte negative asupra dezvoltării municipiului, prin reducerea capacității de atragere și menținere a forței de muncă tinere și prin diminuarea interesului tinerilor de a-și desfășura activitatea profesională în cadrul comunității locale.

Totodată, lipsa unor locuințe accesibile poate genera dificultăți în atragerea și menținerea specialiștilor în domenii importante pentru dezvoltarea comunității, precum educația, sănătatea, administrația publică sau sectorul economic privat. În aceste condiții, pot apărea dezechilibre pe piața locală a muncii, determinate de reducerea numărului de persoane active și de dificultatea ocupării anumitor locuri de muncă necesare dezvoltării economice și sociale a municipiului Deva.

Pe termen mediu și lung, neimplementarea proiectului poate conduce la accentuarea procesului de îmbătrânire a populației și la reducerea ponderii populației tinere în structura demografică a municipiului. Scăderea numărului de tineri și a familiilor tinere poate avea efecte negative asupra dezvoltării comunității locale, inclusiv prin diminuarea bazei de contribuabili, reducerea consumului local și limitarea potențialului de dezvoltare economică și socială a municipiului. De asemenea, lipsa unor investiții în dezvoltarea fondului locativ destinat tinerilor poate conduce la menținerea unor probleme sociale generate de supraaglomerarea locuințelor existente, conviețuirea mai multor generații în spații insuficiente și imposibilitatea asigurării unor condiții adecvate pentru dezvoltarea unei vieți independente. În acest context, realizarea proiectului reprezintă o măsură necesară și oportună pentru susținerea tinerilor, dezvoltarea fondului locativ public și asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile a municipiului Deva.

## **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**

În municipiul Deva există de 198 unități locative pentru tineri, amplasate în 3 imobile, destinate închirierii realizate prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, acestea reprezentând o componentă importantă a fondului locativ public destinat sprijinirii tinerilor și familiilor tinere. Cu toate acestea, numărul locuințelor existente este insuficient raportat la cererea actuală și la necesarul identificat la nivelul comunității locale, în condițiile în care solicitările privind atribuirea unei locuințe pentru tineri au înregistrat o creștere constantă în ultimii ani.

Numărul solicitărilor depășește semnificativ fondul locativ disponibil, ceea ce generează dificultăți majore în procesul de repartizare a locuințelor și conduce la imposibilitatea satisfacerii tuturor cererilor depuse de persoanele eligibile. În numeroase situații, tinerii și familiile tinere sunt nevoiți să aștepte perioade îndelungate pentru obținerea unei locuințe sau să identifice soluții locative temporare și costisitoare pe piața liberă, aspect care afectează stabilitatea socială și economică a acestora. În contextul creșterii costurilor de achiziție și închiriere a locuințelor și al dificultăților întâmpinate de tineri în accesarea unei locuințe proprii, fondul locativ existent nu mai răspunde în mod corespunzător nevoilor actuale ale populației tinere din municipiul Deva. Totodată, cererea ridicată pentru acest tip de locuințe demonstrează necesitatea continuării investițiilor în dezvoltarea fondului locativ destinat tinerilor și extinderea capacității administrației publice locale de a asigura condiții accesibile și moderne de locuire.

În aceste condiții, se justifică necesitatea realizării unor noi unități locative pentru tineri, prin dezvoltarea unui ansamblu rezidențial modern și funcțional care să contribuie la creșterea numărului de locuințe disponibile și la îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru beneficiari. Realizarea investiției va permite reducerea deficitului existent la nivelul fondului locativ destinat tinerilor și va contribui la sprijinirea persoanelor aflate la început de drum profesional și familial, prin asigurarea accesului la locuințe în condiții accesibile și adaptate nevoilor actuale.

## **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**

Obiectivul de investiții propus este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentele strategice aprobate la nivel local, respectiv Strategia de dezvoltare a municipiului Deva,

precum și cu politicile naționale în domeniul locuirii și al dezvoltării durabile. Proiectul răspunde obiectivelor asumate de administrația publică locală privind îmbunătățirea condițiilor de trai pentru populație, dezvoltarea infrastructurii rezidențiale și sprijinirea tinerilor și familiilor tinere prin facilitarea accesului la locuințe moderne și accesibile.

Totodată, investiția este corelată cu obiectivele și prioritățile stabilite la nivel național în domeniul locuirii, având în vedere necesitatea dezvoltării fondului locativ destinat tinerilor și asigurarea unor condiții adecvate de locuire pentru categoriile sociale care întâmpină dificultăți în accesarea unei locuințe în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței. Prin implementarea acestui proiect se urmărește sprijinirea politicilor publice privind incluziunea socială, reducerea deficitului de locuințe și dezvoltarea unor comunități sustenabile și echilibrate din punct de vedere social și economic. Investiția se încadrează în obiectivele privind creșterea calității vieții populației, asigurarea accesului la locuințe pentru tineri și dezvoltarea durabilă a comunității locale, contribuind la crearea unui mediu urban modern, funcțional și adaptat cerințelor actuale de dezvoltare. Prin realizarea ansamblului de locuințe se urmărește creșterea gradului de confort și siguranță pentru beneficiari, precum și dezvoltarea unui fond locativ eficient și accesibil destinat tinerilor aflați la început de drum profesional și familial.

De asemenea, proiectul este corelat cu planurile urbanistice și documentațiile de amenajare a teritoriului în vigoare, investiția urmând să fie realizată cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile zonei și a condițiilor privind utilizarea terenului, regimul de construire, accesibilitatea și integrarea în structura urbană existentă. Amplasamentul propus permite realizarea investiției în condiții optime, beneficiind de acces la infrastructura edilitară și de posibilitatea integrării funcționale și arhitecturale în cadrul dezvoltării urbanistice a municipiului Deva.

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

La momentul întocmirii prezentei note, nu există asemenea angajamente sau acorduri.

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

Prin realizarea acestei investiții se va asigura spațiu locativ pentru 60 de familii, contribuindu-se astfel în mod direct la reducerea deficitului de locuințe destinat tinerilor la nivelul municipiului Deva. Noile unități locative vor oferi condiții moderne, sigure și accesibile de locuire pentru beneficiari, răspunzând necesităților actuale ale familiilor tinere și persoanelor aflate la început de drum profesional și familial.

Asigurarea unui număr de 60 de locuințe destinate închirierii va contribui la îmbunătățirea condițiilor de trai pentru beneficiari și la reducerea dificultăților generate de lipsa accesului la o locuință adecvată. Prin realizarea acestui ansamblu rezidențial se creează posibilitatea oferirii unor spații locative corespunzătoare pentru familiile care, în prezent, locuiesc în condiții improprii, supraaglomerate sau care nu dispun de resurse financiare suficiente pentru achiziționarea ori închirierea unei locuințe în condițiile pieței imobiliare.

### **3. Estimarea suportabilității investiției publice**

Estimarea valorii investiției va fi prezentată ulterior întocmirii Studiului de fezabilitate, documentație tehnico-economică ce va fi elaborată în conformitate cu prevederile legale și normativele în vigoare aplicabile obiectivelor de investiții publice. Studiul de fezabilitate va cuprinde analiza tehnică, economică și funcțională a investiției propuse, precum și soluțiile constructive și indicatorii tehnico-economici necesari promovării și realizării obiectivului de investiții.

Valoarea estimată a investiției va fi determinată pe baza valorilor de referință stabilite la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe, în conformitate cu standardele și reglementările aplicabile programelor de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii. În cadrul documentației vor fi analizate costurile aferente lucrărilor de construcții și instalații, amenajărilor exterioare, utilităților, dotărilor și celorlalte categorii de cheltuieli necesare realizării investiției.

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

Estimarea costurilor pentru realizarea obiectivului de investiție se va face în etapa de proiectare faza Studiu de Fezabilitate, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, respectiv a prețurilor aferente pentru materiale, manopera, utilaj practicat pe piață, corelat cu caracteristicile și parametrii specifici obiectivului de investiție.

Valoarea estimată maximă pentru serviciile de elaborare a Studiului de Fezabilitate aferent obiectivului de investiții „Construirea de locuințe pentru tineri destinate închirierii, str. Lotusului, municipiul Deva” este de circa 160.000 lei fără TVA, stabilită pe baza ofertelor existente pe piața de specialitate.

Estimarea valorii investiției va avea în vedere costurile aferente unor investiții similare realizate la nivel național prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, precum și standardele de cost aplicabile investițiilor de acest tip, în conformitate cu reglementările și normativele tehnico-economice în vigoare. În cadrul procesului de fundamentare a investiției vor fi analizate valorile de referință utilizate pentru obiective similare din punct de vedere al funcțiunii, capacității și soluțiilor constructive, astfel încât estimarea costurilor să reflecte în mod realist necesarul financiar pentru realizarea investiției propuse.

Totodată, estimarea va avea în vedere caracteristicile amplasamentului, regimul de înălțime al construcțiilor, numărul de unități locative propuse, lucrările de infrastructură și amenajările exterioare necesare funcționării obiectivului de investiții, precum și cerințele privind eficiența energetică și respectarea standardelor nZEB aplicabile clădirilor noi.

Estimarea valorii investiției va fi prezentată ulterior întocmirii Studiului de fezabilitate, documentație tehnico-economică ce va fi elaborată în conformitate cu prevederile legale aplicabile investițiilor publice. În cadrul acestei documentații vor fi stabilite soluțiile tehnice și constructive optime, indicatorii tehnico-economici ai investiției, precum și valoarea estimată a lucrărilor și a celorlalte categorii de cheltuieli necesare realizării obiectivului de investiții. Valoarea estimată va fi fundamentată pe baza valorilor de referință stabilite la nivelul Agenției Naționale pentru Locuințe, precum și în baza standardelor de cost și a analizelor economice aferente investițiilor similare realizate în cadrul programelor de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii.

### **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**

Costul elaborării documentației tehnico – economice, faza Studiu de Fezabilitate este de maxim 160.000 lei fără TVA stabilită pe baza ofertelor existente pe piața de specialitate.

Această sumă include elaborarea Studiului de Fezabilitate precum și cheltuielile necesare pentru întocmirea documentațiilor suport și obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege, așa cum sunt prevăzute în HG nr. 907/2016 Metodologia de elaborare a devizului general, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1061 din 29 decembrie 2016, SECȚIUNEA a 3-a și Anexa nr. 4.

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

Finanțarea obiectivului de investiții se va realiza din fonduri alocate de la bugetul de stat prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, în conformitate cu prevederile legale aplicabile programelor de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii. Alocarea fondurilor se va realiza în condițiile aprobării indicatorilor tehnico-economici și ale includerii obiectivului de investiții în programele de finanțare derulate prin ANL.

Totodată, pentru realizarea investiției pot fi utilizate și alte surse legal constituite, în condițiile legislației în vigoare.

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

Amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului de investiții se află pe un teren care aparține domeniului public al municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară nr.82502. Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut de municipiul Deva, aspect care permite promovarea și realizarea investiției în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privind dezvoltarea fondului locativ destinat tinerilor și implementarea programelor derulate prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Deva, conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 374 din data de 28.09.2023, fiind amplasat într-o zonă care permite realizarea investițiilor cu funcțiune rezidențială și dezvoltarea unor ansambluri de locuințe colective. Amplasamentul beneficiază de acces la infrastructura urbană existentă și de posibilitatea racordării la utilitățile publice necesare funcționării obiectivului de investiții. Totodată, terenul reprezintă proprietatea municipiului Deva și se află într-o zonă aflată în proces de dezvoltare urbanistică și rezidențială, administrația publică locală realizând în ultimii ani investiții importante în infrastructura edilitară, educațională și socială aferentă acestei zone. Amplasarea investiției într-o astfel de zonă contribuie la integrarea funcțională și urbanistică a ansamblului de locuințe propus și la dezvoltarea echilibrată a municipiului.

Regimul juridic, economic și tehnic al terenului este descris în Certificatul de Urbanism nr. 159/12.05.2026, emis în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și ale documentațiilor de amenajare a teritoriului aplicabile.

În conformitate cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, terenul îndeplinește condițiile necesare pentru realizarea investiției propuse, atât din punct de vedere al regimului juridic și al destinației terenului, cât și din punct de vedere al posibilităților de dezvoltare urbanistică și edilitară a zonei.

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

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

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii a patru tronsoane de bloc cu 15 unități locative fiecare, destinația construcției fiind ansamblu de locuințe rezidențiale de tineret, amplasamentul fiind în Cartier Dealul Paiului, pe str. Lotusului din Municipiul Deva.

Ansamblul dorit – patru blocuri cu regim de înălțime P+3E, va beneficia de spațiile necesare desfășurării activităților specifice – locuințe, conform standardelor actuale cuprinse în Legea locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Suprafața totală a terenului pe care se va realiza investiția este de 29784 mp conform CF 82502 Deva.

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

Accesul pe terenul de amplasament propus este realizat din str. Lotusului, prin intermediul unui drum de interes local.

Amplasamentul propus este situat într-o zonă populată cu imobile de locuit și zone libere, astfel:

- la nord – teren nr. cadastral 78066
- la est – teren nr. cadastral 63199
- la sud – teren nr. cadastral 79117- str. Lotusului
- la vest – teren nr. cadastral 79082- str. Zăvoi

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

În zona amplasamentului propus pentru realizarea investiției nu au fost identificate surse majore de poluare care să afecteze desfășurarea în condiții corespunzătoare a investiției sau exploatarea ulterioară a obiectivului. Amplasamentul este situat într-o zonă urbană aflată în dezvoltare, fără existența unor activități industriale sau a unor factori de risc care să genereze un impact negativ semnificativ asupra mediului și asupra condițiilor de locuire.

Municipiul Deva se încadrează în categoria zonelor cu un nivel de poluare mediu, determinat în principal de noxele rezultate din traficul auto desfășurat la nivelul municipiului. Principalele surse de emisii în atmosferă sunt reprezentate de circulația rutieră și de activitățile urbane specifice unei zone rezidențiale și administrative. Cu toate acestea, nivelul de poluare existent nu reprezintă un impediment pentru realizarea investiției propuse și nu afectează condițiile necesare dezvoltării unui ansamblu rezidențial destinat locuirii.

Prin realizarea obiectivului de investiții nu se generează surse suplimentare de poluare, atât pe perioada executării lucrărilor de construcție, cât și pe perioada utilizării și exploatării imobilului. Activitățile aferente șantierului vor avea un caracter temporar și vor fi desfășurate cu respectarea tuturor normelor și reglementărilor privind protecția mediului, astfel încât eventualele efecte asupra factorilor de mediu să fie limitate și controlate corespunzător.

Lucrările propuse pentru realizarea investiției nu afectează în niciun fel calitatea solului, aerului, apei sau a subsolului pe perioada implementării proiectului, întrucât tehnologiile și soluțiile constructive utilizate vor respecta standardele și normele aplicabile în domeniul protecției mediului și al siguranței construcțiilor. De asemenea, vor fi luate măsuri specifice pentru gestionarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate din construcții, reducerea emisiilor de praf și zgomot și prevenirea eventualelor surse de poluare accidentală.

După finalizarea lucrărilor, controlul strict al calității materialelor utilizate și al modului de punere în operă a acestora va garanta realizarea unei investiții conforme cu cerințele actuale privind protecția mediului și eficiența energetică. Totodată, utilizarea unor materiale și echipamente moderne, eficiente energetic și conforme standardelor nZEB va contribui la reducerea consumului de resurse și la limitarea impactului asupra mediului înconjurător.

Prin urmare, investiția propusă poate fi considerată neutră din punct de vedere al impactului asupra mediului, nefiind identificate efecte negative semnificative asupra factorilor de mediu, atât pe perioada realizării lucrărilor, cât și pe durata exploatării obiectivului de investiții.

#### **d) particularități de relief**

Municipiul Deva este situat în Depresiunea Hunedoarei, la contactul dintre zona de câmpie joasă a râului Mureș și zona deluroasă aferentă Munților Apuseni, beneficiind de o poziționare geografică favorabilă dezvoltării urbane și rezidențiale. Relieful municipiului este predominant colinar, fiind caracterizat prin existența unor terase și pante ușor până la moderat înclinate, specifice versantului nordic al Dealului Cetății Deva. Configurația generală a terenului și particularitățile geomorfologice ale zonei permit dezvoltarea unor investiții rezidențiale și edilitare în condiții corespunzătoare de stabilitate și siguranță. Zona în care este amplasat terenul destinat realizării investiției se caracterizează printr-un relief relativ stabil, fără forme accentuate de relief sau fenomene geomorfologice care să afecteze semnificativ stabilitatea terenului ori posibilitatea realizării construcțiilor propuse. Caracteristicile naturale ale amplasamentului permit realizarea investiției în condiții normale din punct de vedere tehnic, fără existența unor factori majori de risc generați de configurația terenului.

Totodată, în cadrul amplasamentului pot exista diferențe locale de nivel specifice terenurilor situate în zone cu relief colinar, aspect care poate impune realizarea unor lucrări de sistematizare pe verticală și amenajare a terenului în vederea adaptării construcțiilor și circulațiilor la configurația existentă. Aceste lucrări vor fi stabilite în cadrul documentațiilor tehnice și vor avea rolul de a asigura integrarea corespunzătoare a investiției în cadrul terenului și funcționarea optimă a ansamblului rezidențial propus.

În ansamblu, condițiile de relief existente sunt favorabile realizării construcțiilor propuse, cu respectarea măsurilor tehnice și constructive necesare adaptării la particularitățile terenului. Amplasamentul propus pentru realizarea investiției se află pe o suprafață plană, aspect care facilitează realizarea lucrărilor de construcție și amenajare și contribuie la reducerea complexității lucrărilor de infrastructură și sistematizare.

Configurația terenului permite organizarea eficientă a amplasamentului și realizarea în condiții optime a clădirilor, căilor de acces, circulațiilor pietonale, spațiilor verzi și celorlalte amenajări exterioare aferente investiției. Totodată, caracteristicile reliefului și poziționarea amplasamentului favorizează integrarea armonioasă a ansamblului de locuințe în structura urbanistică existentă a municipiului Deva.

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

În zona amplasamentului propus pentru realizarea investiției există echipare tehnico-edilitară corespunzătoare și acces la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibră optică, care pot deservi obiectivul propus în funcție de necesitățile generate de construcțiile și dotările prevăzute prin proiect. Existența infrastructurii edilitare și a rețelelor de comunicații în proximitatea amplasamentului reprezintă un avantaj important pentru realizarea investiției, contribuind la asigurarea condițiilor necesare funcționării în parametri optimi a ansamblului de locuințe propus.

Totodată, prezența rețelelor de utilități în zonă permite realizarea racordurilor necesare pentru alimentarea obiectivului de investiții și facilitează integrarea acestuia în infrastructura urbană existentă a municipiului Deva. În cadrul documentațiilor tehnice vor fi analizate soluțiile optime de racordare și extindere a rețelelor existente, astfel încât să fie asigurat necesarul de utilități pentru funcționarea întregului ansamblu rezidențial în condiții corespunzătoare de confort și siguranță.

În zona amplasamentului sunt identificate rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie electrică și fibră optică, ceea ce permite asigurarea condițiilor necesare pentru realizarea și funcționarea investiției. Existența acestor rețele contribuie la reducerea necesității unor lucrări suplimentare de infrastructură și facilitează implementarea obiectivului de investiții într-un termen optim și în condiții tehnice corespunzătoare. De asemenea, accesul la infrastructura modernă de telecomunicații și la rețelele de utilități existente contribuie la creșterea gradului de confort și funcționalitate pentru viitorii beneficiari ai locuințelor și la integrarea ansamblului rezidențial în cadrul dezvoltării urbanistice și edilitare a municipiului Deva.

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

La elaborarea documentației tehnico-economice vor fi prevăzute măsuri de protecție a rețelilor tehnico-edilitare existente pe amplasament, acolo unde este cazul, în conformitate cu avizele și acordurile de principiu emise de către deținătorii de utilități.

În situația în care, pe parcursul execuției lucrărilor, vor fi identificate rețele care nu au fost evidențiate în avizele obținute sau în cadrul investigațiilor de specialitate, acestea vor fi protejate corespunzător sau relocate, după caz, în colaborare cu deținătorii de rețele și cu toți factorii implicați în realizarea investiției.

**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**

Reglementările urbanistice aplicabile zonei sunt stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate, respectiv documentația nr. 110239 din anul 2022 – faza Plan Urbanistic Zonal, precum și prin prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 374 din data de 28.09.2023, pentru zona „Centru de Cartier – Deva Nouă”.

Documentațiile de urbanism aprobate stabilesc condițiile și reglementările privind utilizarea terenului, funcțiunile admise, regimul de construire, indicatorii urbanistici, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și cerințele privind integrarea investiției în structura urbanistică existentă a municipiului Deva. Aceste reglementări au rolul de a asigura dezvoltarea coerentă și echilibrată a zonei și de a permite realizarea investițiilor în conformitate cu principiile dezvoltării urbane durabile.

Zona „Centru de Cartier – Deva Nouă” este destinată dezvoltării unor funcțiuni rezidențiale, sociale, educaționale și de servicii, fiind prevăzută prin documentațiile de urbanism ca o zonă aflată în proces de dezvoltare și extindere urbanistică. În acest context, realizarea ansamblului de locuințe pentru tineri se încadrează în funcțiunile și reglementările urbanistice aprobate pentru această zonă și contribuie la dezvoltarea infrastructurii rezidențiale și sociale a municipiului.

**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**

În zona amplasamentului aferent lucrărilor proiectate nu există monumente istorice sau de arhitectură, situri arheologice clasate, zone construite protejate ori alte obiective asupra cărora să fie instituit un regim special de protecție sau restricție, conform documentațiilor de urbanism și informațiilor disponibile la nivelul autorităților competente. Totodată, amplasamentul nu se află în zone de interes tradițional sau în perimetre care să impună condiții speciale privind protecția patrimoniului cultural, istoric sau arhitectural.

Prin urmare, realizarea investiției propuse nu afectează obiective de patrimoniu și nu generează impact asupra unor elemente construite sau naturale protejate din punct de vedere istoric, cultural ori arhitectural. Amplasamentul este situat într-o zonă destinată dezvoltării urbane și rezidențiale, în

conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, fapt ce permite realizarea investiției în condiții normale din punct de vedere urbanistic și administrativ.

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

### **a) destinație și funcțiuni**

Prin prezentul proiect se dorește realizarea tuturor lucrărilor necesare în vederea construirii unui ansamblu rezidențial destinat tinerilor, format din patru tronsoane de bloc, fiecare tronson având un număr de 15 unități locative. Ansamblul propus va însuma un total de 60 de locuințe destinate închirierii pentru tineri, proiectul fiind conceput pentru a răspunde necesităților actuale privind accesul la locuire pentru persoanele aflate la început de drum profesional și familial.

Cele patru tronsoane de bloc vor include apartamente cu diferite tipologii și suprafețe, adaptate nevoilor beneficiarilor și structurii familiilor care vor utiliza aceste locuințe, respectiv:

- apartamente cu 1 cameră– 12 unități;
- apartamente cu 2 camere – 32 unități;
- apartamente cu 3 camere – 16 unități.

Distribuția unităților locative va fi stabilită în cadrul documentațiilor tehnico-economice elaborate pentru promovarea investiției, în funcție de necesarul identificat la nivelul municipiului Deva și de cerințele funcționale ale programului de locuințe pentru tineri destinate închirierii. Destinația construcției este aceea de ansamblu de locuințe rezidențiale de tineret, realizat în vederea dezvoltării fondului locativ public destinat tinerilor și familiilor tinere care nu dispun de resurse financiare suficiente pentru achiziționarea unei locuințe în proprietate sau pentru închirierea unei locuințe în condițiile pieței imobiliare. Investiția urmărește asigurarea unor condiții moderne, accesibile și eficiente de locuire, contribuind la îmbunătățirea nivelului de trai și la creșterea stabilității sociale a beneficiarilor.

Amplasamentul propus pentru realizarea investiției este situat pe strada Lotusului din municipiul Deva, județul Hunedoara, într-o zonă aflată în proces de dezvoltare urbanistică și rezidențială, care beneficiază de acces la infrastructura edilitară și la principalele utilități publice necesare funcționării obiectivului de investiții. Poziționarea ansamblului permite integrarea acestuia în structura urbanistică existentă și asigură accesibilitatea beneficiarilor către infrastructura educațională, socială și de transport existentă la nivelul municipiului.

Prin realizarea acestui ansamblu rezidențial se urmărește dezvoltarea unui fond de locuințe moderne și eficiente energetic, adaptate cerințelor actuale privind confortul, siguranța și protecția mediului, contribuind totodată la dezvoltarea durabilă și echilibrată a municipiului Deva.

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

Ansamblul rezidențial propus, format din patru blocuri cu regim de înălțime P+3E, va beneficia de toate spațiile și funcțiunile necesare desfășurării activităților specifice de locuire, în conformitate cu standardele și cerințele actuale prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Soluțiile arhitecturale și funcționale adoptate vor urmări asigurarea unor condiții moderne, sigure și eficiente de locuire pentru beneficiari, precum și respectarea normelor privind confortul, igiena, accesibilitatea și siguranța în exploatare.

Ansamblul de locuințe va fi proiectat astfel încât să răspundă cerințelor actuale privind dezvoltarea unor spații rezidențiale moderne și funcționale, adaptate nevoilor tinerilor și familiilor tinere. În cadrul investiției vor fi prevăzute toate amenajările și dotările necesare funcționării corespunzătoare a ansamblului rezidențial, respectiv circulații auto și pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, parcări, spații tehnice și infrastructura edilitară necesară deservirii obiectivului de investiții.

Suprafața totală a terenului destinat realizării investiției va fi de 29784 mp, amplasamentul oferind condiții favorabile pentru organizarea funcțională și urbanistică a ansamblului rezidențial

propus. Dimensiunea terenului permite realizarea construcțiilor și a amenajărilor exterioare aferente în condiții optime, asigurând atât spațiile necesare locuirii, cât și zonele destinate circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi. Totodată, organizarea amplasamentului va avea în vedere integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul dezvoltării urbanistice existente, precum și asigurarea unui grad ridicat de confort și funcționalitate pentru viitorii beneficiari ai locuințelor. Soluțiile de sistematizare și amenajare a terenului vor fi stabilite în cadrul documentațiilor tehnice elaborate pentru promovarea investiției, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a normelor aplicabile în domeniul construcțiilor.

Ansamblul de locuințe va respecta cerințele privind clădirile cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB), în conformitate cu reglementările naționale în vigoare privind performanța energetică a clădirilor și eficiența energetică. În acest sens, proiectarea și realizarea clădirilor vor avea în vedere utilizarea unor soluții constructive moderne și eficiente energetic, care să contribuie la reducerea consumului de energie și la limitarea impactului asupra mediului.

Clădirile vor avea o performanță energetică ridicată, necesarul de energie din surse convenționale fiind redus semnificativ prin utilizarea unor materiale de construcție eficiente energetic, a unor instalații moderne și a unor sisteme performante de izolație și ventilare.

Prin respectarea standardelor nZEB, investiția va asigura atât reducerea consumurilor energetice și a costurilor de exploatare pentru beneficiari, cât și creșterea gradului de confort și eficiență al locuințelor, contribuind totodată la protecția mediului și la dezvoltarea unui fond locativ modern și sustenabil la nivelul municipiului Deva.

#### **c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse**

Durata minimă de funcționare a obiectivului de investiții este estimată la 40–60 de ani, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe. Această durată de funcționare este specifică construcțiilor cu destinația de locuințe colective și reflectă perioada normală de exploatare a obiectivului de investiții în condițiile respectării cerințelor privind calitatea în construcții, întreținerea corespunzătoare și exploatarea conform destinației.

Durata estimată de funcționare are în vedere utilizarea unor soluții constructive moderne, a unor materiale conforme standardelor actuale de calitate și a unor tehnologii eficiente din punct de vedere tehnic și energetic, care să asigure rezistența, stabilitatea și siguranța construcțiilor pe termen lung. Totodată, proiectarea și execuția lucrărilor vor respecta prevederile legislației și normativelor tehnice aplicabile în domeniul construcțiilor, astfel încât obiectivul de investiții să poată fi exploatat în condiții optime pe întreaga durată de viață estimată.

#### **d) nevoi/solicitări funcționale specifice**

Se vor respecta toate reglementările tehnice și normativele specifice aflate în vigoare.

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

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
- 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;
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Pentru obiectivul de investiții propus este necesară elaborarea Studiului de fezabilitate, documentație tehnico-economică întocmită în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 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. Studiul de fezabilitate va fundamenta necesitatea și oportunitatea realizării

investiției și va cuprinde analiza tehnică, economică, funcțională și urbanistică a obiectivului propus; precum și soluțiile tehnice și indicatorii tehnico-economici necesari promovării investiției.

Documentația va include toate studiile și investigațiile de specialitate necesare, respectiv studii topografice, geotehnice, analize privind infrastructura edilitară existentă, soluțiile de sistematizare a amplasamentului și alte documentații impuse de legislația aplicabilă. Totodată, în cadrul Studiului de fezabilitate vor fi analizate variantele tehnice și constructive posibile, urmând a fi selectată soluția optimă din punct de vedere tehnic, economic și funcțional.

În continuare, se vor întocmi Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.), inclusiv documentațiile și verificările de proiecte prevăzute de legislația în vigoare, precum și Proiectul Tehnic de Execuție și Detaliile de Execuție necesare realizării obiectivului de investiții. Aceste documentații vor cuprinde soluțiile tehnice și constructive aferente investiției, respectiv partea de arhitectură, structură de rezistență, instalații și amenajări exterioare, fiind elaborate în conformitate cu reglementările și normativele tehnice aplicabile în domeniul construcțiilor.

Documentațiile tehnice vor avea în vedere respectarea cerințelor privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare, eficiența energetică, protecția mediului și integrarea investiției în cadrul urbanistic existent. Totodată, proiectele elaborate vor include toate detaliile necesare executării lucrărilor în condiții corespunzătoare de siguranță și funcționalitate.

Verificarea proiectelor va fi realizată de verificatori tehnici atestați, conform cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor și prevederilor legislației în vigoare, în vederea asigurării conformității documentațiilor tehnice cu normele și standardele specifice domeniului construcțiilor.

Pe parcursul execuției lucrărilor, se va asigura asistența tehnică din partea proiectantului, conform prevederilor legale în vigoare și obligațiilor stabilite prin contractele de proiectare. Asistența tehnică va avea rolul de a urmări aplicarea corectă în execuție a soluțiilor tehnice prevăzute în proiect, precum și respectarea documentațiilor tehnice și a condițiilor stabilite prin avizele și autorizațiile emise pentru realizarea investiției.

Totodată, proiectantul va participa la soluționarea eventualelor situații tehnice apărute pe parcursul execuției lucrărilor și va asigura suportul necesar pentru implementarea corespunzătoare a proiectului, astfel încât obiectivul de investiții să fie realizat în condiții de siguranță, calitate și eficiență.

**Director Executiv,**

Manuela Elena STANCIU

**Întocmit,**

Marius Lupașcu