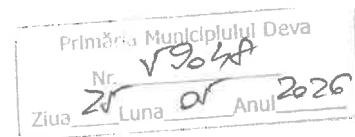




**JUDEȚUL HUNEDOARA  
MUNICIPIUL DEVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA  
Direcția Tehnică  
Serviciul Investiții, Reparații Publice  
Compartiment Investiții**



ANEXA NR. 2

**ANUL  
NADIA**

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**

## **TEMĂ DE PROIECTARE**

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

### **1. INFORMAȚII GENERALE**

#### **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**

#### **1.5. Elaboratorul temei de proiectare**

**MUNICIPIUL DEVA**

### **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**

Amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului de investiții se află pe un teren care aparține domeniului public al municipiului Deva, conform extrasului de carte funciară 82502 Deva.

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 economic**

- Buget local Municipiului Deva
- Programe guvernamentale- Agenția Națională pentru Locuințe,

### **Regimul tehnic**

- Respectarea normativelor în vigoare privind construcțiile
- Asigurarea eficienței energetice (clădiri eficiente energetic)
- Utilizarea materialelor durabile și moderne
- Asigurarea accesibilității pentru persoane cu dizabilități
- Respectarea normelor de siguranță la incendiu
- Clădiri cu consum energetic redus (nZEB)
- Izolații termice performante
- Tâmplărie eficientă energetic
- Sisteme moderne de încălzire

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.

## **2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivelor de investiții, după caz:**

### **a) descrierea succintă a amplasamentului/ amplasamentelor propus/ propuse (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 folosit pentru construcția imobilelor va fi de aproximativ 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 exploatarei 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 al zonei și posibilități de asigurare a utilităților**

În perimetrul amplasamentului destinat realizării investiției sunt disponibile rețele edilitare și infrastructuri tehnice care pot asigura condițiile necesare pentru funcționarea obiectivului propus. Zona beneficiază de acces la rețele moderne de telecomunicații prin fibră optică, precum și la utilități publice existente, ceea ce constituie un avantaj major pentru implementarea proiectului și pentru exploatarea ulterioară a ansamblului rezidențial.

Prezența infrastructurii tehnico-edilitare în imediata vecinătate a terenului facilitează realizarea racordurilor necesare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și comunicații electronice. Acest aspect contribuie la reducerea costurilor și a duratei de execuție aferente lucrărilor de infrastructură necesare investiției.

În cadrul etapelor de proiectare vor fi analizate și stabilite soluțiile tehnice optime pentru racordarea obiectivului la rețelele existente, astfel încât să fie asigurat necesarul de utilități pentru funcționarea ansamblului de locuințe în condiții corespunzătoare de confort, siguranță și eficiență energetică.

Existența rețelelor edilitare și a infrastructurii moderne de telecomunicații permite integrarea facilă a investiției în structura urbană existentă a municipiului Deva și susține dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colective adaptat cerințelor actuale privind calitatea locuirii și accesul la servicii

moderne. Totodată, disponibilitatea utilităților în zonă contribuie la crearea unor condiții favorabile pentru dezvoltarea durabilă a investiției și pentru creșterea nivelului de confort al viitorilor beneficiari.

**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 rețelelor 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;**

Condiționările constructive sunt determinate de caracteristicile tehnice și de sistemul constructiv al construcțiilor existente din amplasament, asupra cărora, după caz, vor fi realizate lucrări de intervenție, reabilitare sau adaptare, în funcție de soluțiile tehnice stabilite prin documentațiile de proiectare.

Terenul destinat realizării investiției este liber de sarcini, nefiind identificate restricții juridice care să afecteze implementarea obiectivului propus.

**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 amplasamentului sunt prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate pentru zonă, respectiv în documentația nr. 110239/2022 – faza Plan Urbanistic Zonal, precum și în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Deva, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 374 din 28.09.2023, pentru zona „Centru de Cartier – Deva Nouă”.

Aceste documentații stabilesc cadrul urbanistic și condițiile de dezvoltare a zonei, incluzând regimul de construire, funcțiunile permise, indicatorii urbanistici, modul de amplasare și conformare a construcțiilor, precum și cerințele privind integrarea noilor investiții în contextul urban existent. Reglementările urmăresc asigurarea unei dezvoltări unitare și echilibrate a teritoriului, în concordanță cu obiectivele de dezvoltare urbană durabilă ale municipiului.

Zona „Centru de Cartier – Deva Nouă” este destinată dezvoltării funcțiunilor rezidențiale, sociale, educaționale și de servicii, fiind inclusă într-un areal aflat în proces de dezvoltare urbanistică și consolidare a infrastructurii urbane. În acest context, investiția propusă, constând în realizarea unui ansamblu de locuințe colective pentru tineri, este compatibilă cu funcțiunile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate și contribuie la extinderea fondului locativ și la dezvoltarea componentelor sociale și rezidențiale ale municipiului 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 sau de protecție**

În perimetrul amplasamentului destinat realizării investiției nu sunt identificate monumente istorice, situri arheologice clasate, zone construite protejate sau alte obiective supuse unui regim special de protecție, potrivit documentațiilor de urbanism și datelor disponibile de la autoritățile competente. De asemenea, terenul nu este situat în arii cu valoare istorică, culturală sau arhitecturală care să impună restricții ori condiții speciale de intervenție.

În aceste condiții, investiția propusă poate fi realizată fără a afecta elemente de patrimoniu cultural, istoric sau arhitectural și fără a produce impact asupra unor obiective protejate. Amplasamentul este localizat într-o zonă destinată dezvoltării urbane și funcțiunilor rezidențiale, conform reglementărilor urbanistice în vigoare, ceea ce permite implementarea proiectului în condiții corespunzătoare din punct de vedere urbanistic și administrativ.

### **2.3. 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 circulației 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 aproximativ 29784 mp conform CF 82502 Deva, 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) 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**

Documentațiile tehnico economice ce se vor întocmi în vederea realizării obiectivului, vor aplica prevederile următoarelor reglementari tehnice, dar fără a se limita la acestea:

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 50/1991 – autorizarea lucrărilor de construire, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 500/2002 - a finanțelor publice cu modificările și completările ulterioare.
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 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
- Legislație specifică amenajării teritoriului și urbanismului și autorizării construirii, norme și normative în domeniul construcțiilor de nivel național, județean și local.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

#### **d) număr estimat de utilizatori**

Numărul estimat al utilizatorilor pentru clădirile propuse este de aproximativ 180–200 de persoane, reprezentând viitorii locatari ai ansamblului rezidențial, precum și utilizatorii ocazionali ai spațiilor și dotărilor aferente acestuia. Estimarea a fost realizată în raport cu capacitatea propusă a ansamblului de locuințe colective, numărul de apartamente prevăzute și structura funcțională a investiției.

Prin dimensionarea spațiilor de locuire și a infrastructurii aferente se urmărește asigurarea unor condiții optime de confort, siguranță și funcționalitate pentru toți utilizatorii. Totodată, investiția va fi proiectată astfel încât să permită accesul facil la utilități, spații comune, căi de circulație și zone destinate parcurii și recreerii, în concordanță cu cerințele actuale privind calitatea locuirii și dezvoltarea urbană durabilă.

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

Durata normală de funcționare a obiectivului de investiții este estimată la aproximativ 40–60 de ani, conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 2139/2004 privind aprobarea Catalogului referitor la clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe. Această perioadă corespunde construcțiilor cu destinația de locuințe colective și reprezintă intervalul estimat de exploatare în condițiile unei utilizări și întrețineri corespunzătoare.

Estimarea duratei de funcționare are la bază adoptarea unor soluții constructive moderne, utilizarea materialelor care respectă standardele actuale de calitate și implementarea unor tehnologii eficiente din punct de vedere tehnic și energetic. Aceste măsuri urmăresc asigurarea rezistenței, stabilității și siguranței construcțiilor pe termen lung, precum și menținerea unui nivel adecvat de confort pentru utilizatori.

De asemenea, proiectarea și execuția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legislative și a normativelor tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor, astfel încât obiectivul de investiții să poată fi exploatat în condiții de siguranță și eficiență pe întreaga durată estimată de utilizare.

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

Ansamblul de locuințe va fi proiectat astfel încât să răspundă cerințelor actuale de locuire pentru tineri, prin crearea unui cadru urban modern, funcțional și sustenabil, adaptat nevoilor de confort, siguranță și accesibilitate. Concepția generală a ansamblului va urmări realizarea unor spații locative eficiente din punct de vedere funcțional și economic, cu o compartimentare optimă a apartamentelor și cu asigurarea condițiilor necesare unei utilizări flexibile și confortabile a spațiilor interioare.

Unitățile locative vor fi proiectate astfel încât să beneficieze de iluminare naturală adecvată, ventilare corespunzătoare și relații funcționale eficiente între spațiile de zi și cele de odihnă. Organizarea interioară va avea în vedere utilizarea eficientă a suprafețelor construite, asigurând totodată condiții optime de locuire și un nivel ridicat de confort pentru viitorii utilizatori. Finisajele și materialele utilizate vor fi alese astfel încât să asigure durabilitate, întreținere facilă și eficiență economică pe termen lung.

În cadrul ansamblului vor fi prevăzute spații comune necesare funcționării corespunzătoare a clădirilor, precum circulații orizontale și verticale, case ale scărilor, holuri, spații tehnice și spații destinate depozitării sau colectării selective a deșeurilor. Acestea vor fi dimensionate și organizate conform normelor în vigoare, urmărindu-se asigurarea unui flux funcțional eficient și a unor condiții adecvate de exploatare și întreținere.

Clădirile vor respecta cerințele esențiale de calitate prevăzute de legislația în domeniul construcțiilor, respectiv cerințele privind rezistența și stabilitatea, siguranța în exploatare, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și protecția mediului, izolarea termică și economia de energie, precum și protecția împotriva zgomotului. De asemenea, vor fi implementate soluții tehnice și constructive care

să permită atingerea standardului nZEB (clădiri cu consum de energie aproape egal cu zero), prin utilizarea unor sisteme eficiente energetic, a unor anvelope termice performante și, după caz, a surselor regenerabile de energie.

Se va acorda o atenție deosebită accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă, prin asigurarea unor trasee accesibile, rampe, dimensionări corespunzătoare ale circulațiilor și echiparea clădirilor conform cerințelor specifice.

Totodată, soluția de amplasare și organizare a ansamblului va urmări integrarea armonioasă în contextul urban existent, atât din punct de vedere funcțional, cât și volumetric și estetic. Se va asigura conectarea facilă la rețelele de utilități existente și la infrastructura rutieră din zonă, precum și organizarea corespunzătoare a acceselor auto și pietonale, a circulațiilor interioare și a locurilor de parcare.

Prin configurarea generală a ansamblului se va urmări crearea unui mediu de locuire coerent și echilibrat, care să contribuie la creșterea calității vieții și la dezvoltarea sustenabilă a zonei urbane în care acesta este amplasat.

#### **g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului**

Corelarea soluțiilor tehnice propuse cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și ale patrimoniului construit va reprezenta un obiectiv important în procesul de elaborare și implementare a investiției. Soluțiile de proiectare vor fi dezvoltate în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile zonei și cu prevederile stabilite prin certificatul de urbanism emis de autoritatea administrației publice locale, precum și cu avizele și acordurile solicitate prin acesta.

Prin proiectare se va urmări integrarea armonioasă a ansamblului în contextul urban existent, atât din punct de vedere funcțional, cât și din punct de vedere arhitectural și volumetric. Regimul de înălțime, aliniamentele, modul de ocupare a terenului, organizarea acceselor și aspectul general al construcțiilor vor fi corelate cu caracteristicile zonei și cu specificul dezvoltării urbane existente. Arhitectura propusă va respecta particularitățile locale și va urmări utilizarea unor soluții constructive și materiale compatibile cu imaginea urbană a zonei.

În ceea ce privește protecția mediului, soluțiile tehnice vor avea în vedere reducerea impactului asupra factorilor de mediu, utilizarea eficientă a resurselor și implementarea unor măsuri de creștere a performanței energetice a clădirilor. Se va urmări limitarea efectelor generate de execuția lucrărilor și de exploatarea ulterioară a ansamblului, prin organizarea corespunzătoare a circulațiilor, gestionarea deșeurilor și asigurarea spațiilor verzi aferente investiției.

Totodată, proiectul va respecta prevederile legale privind protejarea patrimoniului cultural și a eventualelor descoperiri arheologice. Conform informațiilor disponibile la această etapă, în Repertoriul Arheologic Național nu este înregistrat niciun sit arheologic în zona destinată amplasamentului investiției. Cu toate acestea, pe parcursul executării lucrărilor vor fi respectate obligațiile legale privind protecția patrimoniului arheologic, iar în situația identificării unor vestigii sau descoperiri întâmplătoare se vor aplica procedurile prevăzute de legislația în vigoare și se vor informa instituțiile competente.

Prin corelarea soluțiilor tehnice cu cerințele urbanistice, de mediu și de protecție a patrimoniului se urmărește realizarea unei investiții sustenabile, compatibile cu dezvoltarea urbană a zonei și cu cerințele privind protecția și valorificarea responsabilă a mediului construit și natural.

#### **h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului**

Stabilirea unor criterii clare pentru soluționarea nevoii de locuire are rolul de a asigura un proces echitabil, transparent și eficient de repartizare a locuințelor destinate tinerilor, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și cu reglementările aplicabile programelor derulate prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Repartizarea locuințelor se va realiza pe baza unor criterii obiective, care vor avea în vedere, în principal, vârsta solicitanților, nivelul veniturilor, situația familială și condițiile locative existente. Totodată, vor fi analizate situațiile în care solicitanții nu dețin o locuință în proprietate sau locuiesc în spații improprii ori supraaglomerate.

Evaluarea cererilor va fi realizată prin aplicarea unui sistem de punctaj, menit să permită ierarhizarea transparentă a solicitărilor și stabilirea priorităților în funcție de gradul real al necesității de locuire. Prin acest mecanism se urmărește eliminarea factorilor subiectivi și asigurarea unui tratament egal pentru toți solicitanții.

De asemenea, procesul de atribuire va fi desfășurat în condiții de transparență administrativă, prin publicarea criteriilor de evaluare și a listelor de priorități, conform prevederilor legale aplicabile. Se va urmări astfel utilizarea eficientă a fondului locativ disponibil și sprijinirea tinerilor aflați la început de carieră profesională, contribuind la creșterea stabilității sociale și la îmbunătățirea condițiilor de locuire.

#### **2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

Pentru obiectivul de investiții propus, se va întocmi un Studiu de fezabilitate, conform Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente proiectelor finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare. Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate va fi elaborat în conformitate cu Anexa nr. 4 din H.G. 907/2016 și va cuprinde piese scrise și piese desenate, necesare fundamentării investiției și prezentării soluțiilor tehnice, funcționale și economice propuse.

#### **A. PIESE SCRISE**

Piesele scrise reprezintă partea descriptivă și de fundamentare a documentației tehnico-economice și au rolul de a prezenta necesitatea realizării investiției, situația existentă, soluțiile tehnice analizate, caracteristicile funcționale ale obiectivului, precum și modul de implementare al investiției. Acestea vor cuprinde:

- 1. Informații generale privind obiectivul de investiții**  
Vor include denumirea investiției, amplasamentul, beneficiarul, scopul și obiectivele proiectului, precum și date generale privind investiția propusă.
- 2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului/proiectului de investiții**  
Va prezenta situația actuală a amplasamentului, disfuncționalitățile identificate și necesitatea realizării investiției din punct de vedere social, urbanistic, funcțional și economic.
- 3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii/opțiuni pentru realizarea obiectivului de investiții**  
Vor fi analizate minimum două variante tehnico-economice de realizare a investiției. Pentru fiecare scenariu/opțiune se vor prezenta:
  - particularitățile amplasamentului;
  - descrierea tehnică, constructivă, funcțional-arhitecturală și tehnologică;
  - costurile estimative ale investiției;
  - studiile de specialitate necesare;
  - grafice orientative privind realizarea investiției.
- 4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propuse(e)**  
Va cuprinde analiza comparativă a variantelor studiate din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al impactului asupra amplasamentului și mediului.

5. **Scenariul/Opțiunea tehnico-economică) optim(ă), recomandat(ă)**  
Va prezenta soluția recomandată pentru implementare, justificată prin avantajele tehnice, funcționale și economice rezultate în urma analizei comparative.
6. **Urbanism, acorduri și avize conforme**  
Vor fi prezentate reglementările urbanistice aplicabile, avizele și acordurile necesare, precum și condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism și prin legislația specifică.
7. **Implementarea investiției**  
Va include etapele de realizare a investiției, durata estimată de execuție, modul de organizare și principalele măsuri necesare pentru implementarea proiectului.
8. **Concluzii și recomandări**  
Vor sintetiza concluziile studiului de fezabilitate și recomandările privind continuarea etapelor de proiectare și execuție a investiției.

## **B. PIESE DESENATE**

Piesele desenate reprezintă partea grafică a documentației tehnico-economice și au rolul de a ilustra soluțiile tehnice și funcționale propuse pentru realizarea investiției, precum și modul de integrare a obiectivului în amplasament și în contextul urban existent. Acestea vor fi elaborate la scări relevante, în funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, astfel încât să permită o reprezentare clară și completă a soluțiilor propuse.

Piesele desenate vor cuprinde:

1. **Plan de amplasare în zonă**  
Va evidenția poziționarea obiectivului de investiții în cadrul localității și relația acestuia cu vecinătățile, căile de acces și principalele repere urbanistice din zonă.
2. **Plan de situație**  
Va prezenta organizarea amplasamentului, limitele terenului, amplasarea construcțiilor propuse, accesele auto și pietonale, circulațiile interioare, parcarile, spațiile verzi și racordurile la utilități.
3. **Planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz**  
Acestea vor ilustra configurația funcțională și arhitecturală a clădirilor, soluțiile constructive propuse, principalele elemente structurale și de instalații, precum și relațiile funcționale dintre spațiile proiectate.
4. **Planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz**  
Vor prezenta caracteristicile tehnice ale investiției, modul de conformare a elementelor constructive și relația acestora cu terenul și infrastructura existentă, în funcție de specificul obiectivului de investiții.

Documentația tehnico-economică în faza S.F. (Studiu de fezabilitate) va fi elaborată în conformitate cu prevederile Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Documentația tehnică va fi elaborată cu respectarea tuturor reglementărilor tehnice, normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acesteia, precum și a cerințelor aplicabile în domeniul construcțiilor, urbanismului, securității la incendiu, eficienței energetice și protecției mediului.

Documentația întocmită va fi predată beneficiarului pe suport de hârtie, în 4 (patru) exemplare originale, semnate și ștampilate conform prevederilor legale, precum și în format electronic, într-un exemplar pe suport CD/DVD, atât în format needitabil (.pdf), cât și în format editabil (.doc/\* .docx și \*.dwg), pentru toate piesele scrise și desenate aferente documentației.

Documentațiile tehnico-economice, se vor întocmi cu respectarea următoarelor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, fără a se limita la acestea:

- HOTĂRÂREA nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Standarde, norme, reglementari tehnice europene și naționale în vigoare privind proiectarea, aplicabile prezentelor obiective;
- ORDINUL nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

#### **Cerințe legislative (minimale) de mediu:**

- Protecția mediului conform SR EN ISO 14001/2005 - “Sisteme de management de mediu”
- OUG 195/2005 – “Ordonanța de urgență privind protecția mediului”, Legea 265/2006, Legea 167/2010 și OUG 58/2012.

#### **Acte normative în domeniul SSM:**

- Legea nr. 319 din 14 iulie 2006 - Legea securității și sănătății în muncă;
- HGR nr. 1425 din 11 octombrie 2006 - Normele metodologice de aplicare a Legii Securității și Sănătății în muncă nr. 319/2006;
- HGR nr. 1091 din 16.08.2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
- HGR nr. 1146 din 30 august 2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă;
- HGR nr. 1048 din 09.08.2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă;
- HGR nr. 1051 din 9 august 2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru manipularea manuală a maselor care prezintă riscuri pentru lucrători, în special de afecțiuni dorsolombare;
- HGR nr. 1136 din 30.08.2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate.

#### **Standarde, Normative, Fișe Tehnologice și alte prescripții:**

- Legea securității și sănătății în muncă nr. 319/2006;
- HG 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;
- HG 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă;

- HG 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;
  - HG 1146/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă;
  - HG 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006;
- OUG nr. 195/2005 - Ordonanța de urgență privind protecția mediului

#### **REZULTATE AȘTEPTATE**

Prin realizarea obiectivului de investiții se estimează creșterea fondului de locuințe destinate tinerilor din municipiul Deva, prin asigurarea a 60 de unități locative noi, moderne și eficiente energetic.

Se așteaptă îmbunătățirea accesului tinerilor la locuire la costuri accesibile, reducerea presiunii asupra pieței locale de închirieri și diminuarea fenomenului de migrație a populației tinere către alte zone urbane.

Totodată, proiectul va contribui la stabilizarea forței de muncă la nivel local, la creșterea atractivității municipiului pentru tineri și la dezvoltarea socio-economică a comunității, prin crearea unor condiții favorabile pentru stabilirea pe termen lung a acestora în zonă.

Director Executiv  
Direcția Tehnică,  
**Manuela STANCIU**

Întocmit,  
**Marius LUPAȘCU**