

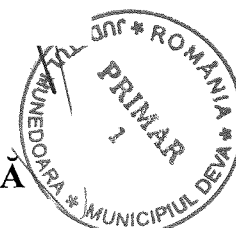
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**MUNICIPIUL DEVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA**  
Direcția Tehnică  
Serviciul Investiții, Reparații Publice  
Compartiment Investiții

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)

Primăria Municipiului Deva  
Nr. 75604  
Ziua 08 Luna 07 Anul 2020

**ANUL**  
**NADIA**

**APROBAT,**  
**PRIMAR,**  
**Lucian Ioan RUS**



**TEMĂ DE PROIECTARE REVIZUITĂ**

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, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI**

**1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar)**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE**

**1.4. Beneficiarul investiției**  
**U.A.T. - MUNICIPIUL DEVA**

**1.5. Elaboratorul temei de proiectare**  
**AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE / U.A.T. 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.

Terenul situat în jud. Hunedoara, localitatea Deva, Cartier Dealul Paiului, în suprafață de 29784mp, este situat în domeniul privat al Municipiului Deva, conform extrasului de Carte funciară nr. 82502.

Terenul a fost transmis în folosință gratuită Agenției Naționale pentru Locuințe (ANL), în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Deva nr. 219 din 28.05.2026 și a Contractului înregistrat la sediul Municipiului Deva cu nr. 61812 din 02.06.2026, având ca obiect transmiterea în folosință gratuită către Agenția Națională pentru Locuințe a terenului aflat în proprietatea unității administrativ-teritoriale Municipiul Deva, situat în cartierul Dealul Paiului, strada Lotusului, în suprafață de 29.784 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 82502, având nr. cadastral 82502, pe durata realizării investiției.

#### **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.

Terenul situat în jud. Hunedoara, localitatea Deva, Cartier Dealul Paiului, în suprafață de 29784mp, este situat în domeniul privat al Municipiului Deva, având număr cadastral 82502.

Categoria de folosință este curți construcții, terenul fiind situat în intravilanul localității.

Dimensiunile în plan ale amplasamentului sunt prezentate în Anexa nr. 1 la extrasul de Carte funciară nr. 82502.

Conform CU nr. 159/12.05.2026 al acestui obiectiv de investiții se solicită Studiu geotehnic verificat Af. Studiul geotehnic solicitat va fi un document de analiză și cercetare realizat de un geotehnician și/sau operator economic specializat în domeniul ingineriei geotehnice, și va fi întocmit cu respectarea prevederilor NP 074/2022 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 27/2023.

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

Accesul propus spre amplasament se face din strada 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. (Nu este cazul)

#### **d) particularități de relief**

Nu sunt cunoscute la aceaastă dată.

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 rețelilor 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.

Asigurarea utilităților la obiectivul de investiție propus a se realiza în localitatea se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, a fost încheiat Contractul nr. 61812/02.06.2026, prin care Consiliul Local al Municipiului Deva se obligă:

- să elaboreze, pe cheltuială proprie, documentațiile tehnico-economice pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare și să le transmită ANL în vederea aprobării indicatorilor tehnico-economici aferenți investiției;

- să asigure sursele necesare de la bugetul local pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare aferente construcției, în condițiile legii.

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

La această dată, nu sunt identificate eventuale rețele edilitare care ar necesita relocare/protejate.

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 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.

Conform Certificatului de urbanism nr. 159 din 12.05.2026 și a Notei conceptuale nr. 59045 din 25.05.2026, elaborată de Primăria Municipiului Deva, se impun următorii coeficienți urbanistici:

- procent ocupare teren:  $POT_{\max} = 30\%$ ;
- coeficient de utilizare teren:  $CUT_{\max} = 1,2 \text{ mp ADC/mp teren}$ ;
- regim înălțime: conform reglementărilor urbanistice,  $H_{\max} = 16 \text{ m}$ .

Conform CU nr. 159/12.05.2026 se solicită Studiu geotehnic verificat Af.

Scopul studiului geotehnic îl constituie furnizarea informațiilor necesare unei proiectări corespunzătoare și economice a lucrărilor de construcții, precizând următoarele elemente:

- a) succesiunea straturilor geologice ce alcătuiesc terenul de fundare și parametrii fizico-mecanici ai acestora în cuprinsul zonei active a fundațiilor;
  - b) semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului sau a terenurilor dificile de fundare;
  - c) condițiile hidrogeologice, stabilirea parametrilor de seismicitate și a adâncimii de îngheț a zonei cercetate;
  - d) stabilirea categoriei geotehnice a lucrării;
  - e) recomandări privind proiectarea și execuția imobilului, condiționată de caracteristicile de fundare.
- 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**

Nu este cazul

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

#### **a) destinație și funcțiuni**

Obiectivul de investiție propus a se realiza în Municipiul Deva este inclus în programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, implementat de ANL.

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, parcuri, 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.

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se propun următorii indicatorii tehnici pentru investiție:

- suprafață construită imobil: max. 5.318,76mp;
- număr u.l. propuse: 60 apartamente pe patru tronsoane de bloc (câte 15 apartamente pe fiecare tronson);
- repartizare pe tipuri de apartamente: 20 % apartamente cu o cameră (12 apartamente), 53,33% apartamente cu două camere (32 apartamente), 26,66% apartamente cu trei camere ( 16 apartamente), conform solicitării Consiliului Local al Municipiului Deva;
- la solicitarea scrisă a Consiliului Local al Municipiului Deva, se pot prevedea la parter apartamente echipate pentru persoane cu dizabilități;
- procent ocupare teren:  $POT_{maxim}=30\%$ ;
- coeficient de utilizare teren:  $CUT_{maxim}=1,2mp\ ADC/mp\ teren$ ;
- asigurare agent termic și apă caldă menajeră: sistem centralizat - pompe de căldură ca sursă principală, și centrale termice de bloc cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, pește) / combustibil lichid, ca sursă alternativă, în cazul pompelor de căldură care se montează în interiorul blocului la parter, trebuie asigurat spațiul adecvat în interiorul blocului pentru unitățile interioare, iar pentru unitățile exterioare trebuie asigurată atât distanța minimă până la bloc, cât și securizarea acestora prin montarea pe o platformă stabilă (din beton), îngrădită atât lateral, cât și superior, cu plasa de sârmă și cu acces permis doar personalului specializat pentru asigurarea mentenanței. Sistemul centralizat se va amplasa fie într-o construcție alipită de imobil, fie în interiorul blocului, cu respectarea legislației în vigoare. În această ultimă situație, accesul trebuie asigurat și din exteriorul blocului, pentru asigurarea spațiului necesar introducerii utilajelor aferente. Pentru asigurarea apei calde menajere, sistemul centralizat se completează cu panouri solare (montate pe acoperișul blocului sau pe acoperișul clădirii centralei). Realizarea construcției centralei se va realiza din bugetul local al Municipiului Deva, iar dotarea acesteia cu utilaje și canivoul de legătură până la imobilul colectiv de locuit vor fi realizate prin grija ANL;
- imobilul se prevede cu panouri fotovoltaice pentru asigurarea iluminatului pe casa scării și a încălzirii spațiilor comune (dacă sunt fără ventilare naturală), pentru lift (dacă este cazul), pentru sistemul centralizat de asigurare agent termic, precum și a iluminatului la intrarea în bloc, cu asigurare de spațiu adecvat pentru montare baterii-acumulator (cu respectarea legislației în vigoare);
- sistem de desfumare și instalație de detectare, semnalizare și alarmare incendiu cu acționare automatizată a trapelor de desfumare;
- regim de înălțime: conform reglementărilor urbanistice.

Blocul cu regim de înălțime între P+3E se prevede cu un singur lift, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Cabina liftului se dimensionează astfel încât să poată fi folosită și de către persoane imobilizate în scaun rulant, și se asigură spațiul de manevră în zona liftului de minim 6,00mp.

Se are în vedere fie realizarea liftului în exteriorul clădirii, pe structură metalică și sticlă, fie la

capătul holului, realizat din beton/metal și sticlă.

Investigațiile geotehnice vor respecta, obligatoriu, următoarele:

- cinci foraje pe un bloc, punctele de investigare urmând a fi amplasate în zone critice prin raport cu forma, comportarea lucrării și distribuția așteptată a încărcărilor (de exemplu, la colțurile suprafeței de fundare),
- în cazul structurilor care se propun pe sau în apropiere de un versant, punctele de investigare se dispun astfel încât să se poată evalua stabilitatea versantului,
- dacă blocul are două tronsoane alipite, sau mai multe, se vor realiza opt foraje, din care două pe zona de alipire a tronsoanelor,
- adâncimea de foraj va fi de minim 6 metri.

Forajele nu se vor înlocui cu alte tipuri de investigații de teren.

Studiul geotehnic trebuie să conțină, obligatoriu, următoarele:

- date generale: tema de proiectare, denumirea și amplasarea imobilului,
- date privind terenul: topografie; date geologice generale; cadru general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic; date geotehnice generale; date climatologice; date seismologice; istoric amplasament și situație actuală; condiții referitoare la vecinătățile amplasamentului; încadrare în „Zone de risc” care formează „Planul de amenajare a teritoriului național”,
- numele și adresa tuturor unităților care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea categoriei de lucrări în care au fost implicate,
- prezentarea lucrărilor de teren efectuate,
- metodele, utilajele și aparatura folosite,
- datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren și de laborator, metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor, stratificația pusă în evidență,
- nivelul apei subterane și caracterul straturilor acvifer (cu nivel liber sau sub presiune), caracteristicile de agresivitate ale apei subterane și, eventual, ale unor straturi de pământ,
- eventuala existență a unor presiuni excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică),
- denumirea laboratorului autorizat / acreditat care a efectuat încercările / analizele pământurilor și apei în cazul investigațiilor prin foraje, cu prezentarea în copie a autorizației laboratorului și a anexei cu încercările de laborator autorizate / acreditate,
- rapoarte asupra încercărilor în laborator și pe teren cuprinzând buletine de încercare, diagrame, grafice și tabele privitoare la rezultatele experimentale,
- fișe sintetice pentru fiecare foraj cuprinzând: coordonatele în sistem STEREO70, descrierea straturilor identificate, rezultatele sintetice ale încercărilor de laborator geotehnic, nivelurilor de apariție și de stabilizare a apei subterane,
- eventualele relevee ale fundațiilor construcțiilor învecinate, dacă este cazul, buletine sau centralizatoare pentru analizele chimice,
- plan de situație cu amplasarea forajelor, în coordonate STEREO70, inclusiv cu indicarea coordonatelor forajelor, cu marcarea amprentei la sol a imobilului / imobilelor, hărți cu particularitățile geologico-tehnice, geotehnice, geofizice și hidrogeologice ale amplasamentului sau a unei zone mai extinse (dacă este cazul), plan vizat și ștampilat de reprezentantul legal al autorității publice locale / centrale,
- secțiuni geologice, geotehnice, geofizice, hidrogeologice, bloc-diagrame, alte date rezultate din lucrările întreprinse,
- încadrarea lucrării într-o anumită categorie geotehnică sau a părților din lucrare în diferite categorii geotehnice,
- analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator și a rezultatelor încercărilor, având în

vedere metodele de prelevare, transport și depozitare a probelor, precum și caracteristicile aparaturii și ale metodelor de încercare,

- secțiuni (profite) caracteristice ale terenului, cu delimitarea diferitelor formațiuni (straturi) pentru care se stabilesc valorile caracteristice și valorile de calcul ale principalilor parametrii geotehnici,
- se va preciza modul de determinare a valorilor caracteristice și de calcul, ponderile acordate diferitelor grupuri de valori (determinate prin încercări în laborator sau in situ, preluate din bănci de date etc) și dispersia acestor valori,
- aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament,
- adâncimea și sistemul de fundare recomandate, determinate de condițiile geotehnice, hidrogeologice și seismice,
- evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante,
- necesitatea îmbunătățirii / consolidării terenului de fundare, dacă este cazul.

**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**

- infrastructură: fundații continue sau fundații izolate cu canal tehnic; în funcție de rezultatele studiului geotehnic realizat pentru fiecare investiție, se adaptează soluția tehnică la infrastructură prin îmbunătățirea terenului de fundare cu pernă balast/loess/piatră spartă, fundații tip radier general, piloți forajați, sistem de drenuri permanente în zona fundațiilor, etc;
- structura de rezistență: în funcție de zona seismică, cu respectarea legislației în vigoare;
- toate apartamentele vor avea balcoane, iar tâmplăria de la apartamentele de la nivelul parterului se prevede, obligatoriu, cu sisteme antiefracție (rulouri aluminiu antiefracție de culoarea tâmplăriei); se prevede rampă pentru persoane cu dizabilități, finisată, din beton sclivisit cu sistem antiderapant/platformă elevatoare pentru persoane cu dizabilități locomotorii; rampa pentru persoanele cu dizabilități nu trebuie amplasată în imediata vecinătate a camerelor de locuit de la parter; în cazul în care nu este posibil acest lucru, se va monta platformă ridicătoare;
- se are în vedere realizarea la parterul blocului, a unui apartament cu două camere, dimensionat astfel încât să poate fi utilizat ulterior și de către persoane imobilizate în scaunul cu roțile (dotarea băii și a bucătăriei este în conformitate cu un apartament fără necesități speciale, modificarea acestora realizându-se doar la momentul în care apar astfel de solicitări).
- închideri exterioare: perimetral, pe conturul apartamentelor și în zona casei scării, pereți din BCA cu grosimea de minim 30 cm pentru asigurarea unei bune izolări fonice, conform prevederilor normativelor în vigoare la data elaborării documentației privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, cu asigurarea rezistenței termice corectate ( $R'$ ) și a coeficientului global de izolare termică ( $G$ ); termosistem din vată minerală bazaltică de grosime minim 15 cm în conformitate cu legislația în vigoare și cu rezultatele studiului elaborat pentru clădiri nZeb;
- compartimentare interioară: compartimentări din pereți de zidărie de cărămidă / BCA, cu o grosime de minim 15 cm; compartimentările din zona băilor și a bucătăriilor se vor realiza, obligatoriu, din elemente de zidărie (BCA sau blocuri ceramice) cu grosimea de minim 15 cm; ghelele de ventilație sau nișele se vor executa din gips-carton pe structură metalică, cu grosimea de minim 12,5 cm; la pod, peste termoizolația din polistiren expandat cu o grosime stabilită prin calculul termotehnic, se va monta șapă slab armată;
- finisaje interioare: pardoseli camere de locuit din parchet laminat cu o grosime de minim 10 mm grosime, holuri pardoseli din gresie; în bucătării + băi se prevede gresie antiderapantă cu grad de aderență - antialunecare de  $R = 10$ , iar în balcoane se prevede gresie antiderapantă cu grad de aderență - antialunecare  $R=11$ ; circulații verticale și spații comune pardoseli din gresie pentru trafic intens (cu grad de aderență - antialunecare de  $R = 11$ ), (nu se va utiliza mozaic); stratul suport (șapă turnată mecanizat, obligatoriu + polistiren) va avea dimensiunea de minim 8 cm, corespunzătoare pentru acoperirea în totalitate a conductelor de instalații (sanitare, termice, electrice) pe toată lungimea

traseelor; pereți, plafoane în camerele de locuit - zugrăveli lavabile; bucătărie - faianță, H = 1,50 m pe front de lucru + zugrăveli lavabile în rest; baie - faianță H = 2,10 m, perimetral, cu colțare PVC + zugrăveli lavabile în rest; la toate tipurile de pardoseli se prevede plintă și baghetă de trecere; tencuielile interioare vor fi din mortar de ciment-var, realizate mecanic; gleturile vor fi executate în două straturi (glet de încărcare, glet de finisaj);

- apartamentele vor fi prevăzute cu spații de depozitare; scara interioară, care asigură accesul locatarilor către etajele superioare, trebuie prevăzută cu balustradă metalică și mână curentă PVC/lemn; casa scării va fi încălzită prin montarea de ventilo-convectoare din 2 în 2 etaje;

- pardoseala din camera centralei se va finisa cu beton elicopterizat;

- în măsura în care este posibil, se va avea în vedere ventilarea naturală a băilor / grupurilor sanitare; în cazul în care nu este posibil, se vor prevedea ventilații mecanice, cu ieșiri dirijate spre exteriorul clădirii; ventilatoarele din băi se vor monta pe coloane separate de ventilație, cu clapetă de sens, cu coloane din PVC cu diametru de minim 110 mm; ventilatoarele vor avea un comutator separat, cu potențiometru;

- băile vor fi dotate cu sifon de pardoseală, cadă din material acrilic dotată cu baterie din inox cu cap de duș (lungime minimă cadă 175 cm), vas de WC din porțelan sanitar, dotat cu rezervor la semiînălțime, lavoar din porțelan sanitar cu baterie inox (dimensiune minimă lavoar 60 x 50 cm), oglinda din baie să fie dotată cu Leduri; baia/grupul sanitar va fi prevăzută cu priză cu capac pentru alimentare mașină de spălat rufe, uscător etc, cu respectarea legislației în vigoare; setul complet (vas WC, rezervor WC, chiuvetă, etajeră,) vor fi din porțelan sanitar, iar porthârta și săpunieră vor fi din inox; se va asigura racordul pentru mașina de spălat; după montarea căzii în baie, trebuie să asigure continuitatea între cei doi pereți laterali, astfel încât să nu existe spațiu mort între pereți și cada de baie; completarea spațiului mort se va face cu zidărie/structură de rigips placată cu faianță, iar cada va avea elementele de susținere, sifonul, precum și panoul de protecție care să permită accesul la scurgerea de sub cadă;

- în bucătărie se va monta spălător din inox cu baterie inox; se va asigura racordul pentru mașina de spălat vase, se va prevedea golul pentru hotă, grila de aerisire și grila de ventilare;

- tâmplărie exterioară: PVC minim pentacameral cu baghetă de aluminiu, cu geam termoizolant tripan Low-e, cu grosimea pachetului de sticlă de minim 42 mm și solbanc la partea inferioară; glafuri la exterior din tablă de aluminiu vopsită în câmp electrostatic;

- la intrările în bloc se prevede tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolant tripan Low-e, cu respectarea normativului P118-1/2025;

- tâmplărie interioară: uși din lemn furniruit / celulare; glafuri la pervazuri interioare din PVC/lemn; ușile interioare în apartamente vor fi de tip celular cu ramă din lemn și cu interior de tip celular, placate cu plăci MDF laminat de min, 3 mm; feroneria trebuie să fie rezistentă la 15000 cicluri închidere-deschidere; ușile de acces în apartament vor fi metalice cu izolare fonică, cu cel puțin 2 puncte, toc și ramă metalică de lățime minimă a profilului de 100 mm, miez de spumă poliuretanică rigidă/vată și grosimea foii de ușă de min 40 mm cu grosimea tablei de mm;

- pentru cazul în care casa scării nu este ventilată natural, este necesară montarea trapei de fum și se va avea în vedere închiderea casei de scară, separat de lift, astfel încât să se asigure un spațiu de siguranță pentru evacuarea locatarilor; holul casei de scară din bloc trebuie să fie de minim 1,50 m;

- balustrăzile (înălțimea și distanța între baluștri) trebuie să respecte normativul pentru proiectarea civilă din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare; balustrada exterioară (balcoane, intrare în bloc) - material unitar (inox/confecție metalică) și mână curentă;

- se va monta coloană uscată pe casa scării; spațiul dintre rampele scării trebuie dimensionat astfel încât să permită accesul pentru furtunul pompierilor; casa scării se va proiecta cu respectarea normativelor de proiectare;

- spațiile comune vor fi încălzite și luminate folosind energia produsă de către panourile fotovoltaice cu care se dotează blocul;

- în imobil se vor prevedea ieșiri de siguranță, iluminat de siguranță, precum și montarea de covor tactil pentru nevăzători în zona de acces în bloc și în zona casei scării;
- finisaje exterioare: tencuieli decorative peste termoizolație cu tencuieli structurate în culori, iar soclu cu tencuială rezistentă la apă; trotuar perimetral de minim 1,00 m cu pantă spre exteriorul clădirii; obligatoriu, pe imobil, într-o zonă vizibilă, se inscripționează sigla ANL; pentru obiectivele de investiție finanțate prin proiectul derulat cu Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, la intrarea în imobil se va monta o plăcuță care să conțină informații cu privire la faptul că obiectivul de investiție este finanțat parțial prin B.D.C.E.; se va avea în vedere respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local;
- în balcoane și la intrarea în bloc se prevede gresie de exterior antiderapantă; acolo unde este cazul, în zona balcoanelor, se prevede rebord; la toate balcoanele se prevede, obligatoriu, gargaie; rampa pentru persoanele cu dizabilități va fi din beton scivisit cu sistem antiderapant și mână curentă din PVC;
- acoperiș: blocul va fi prevăzut cu pod sau terasă; șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă de cel puțin 5 mm grosime/ sau ceramică dacă se solicită prin Certificatul de Urbanism, / terasă necirculabilă (doar în cazuri justificate climatic sau arhitectural), în funcție de specificul zonei; lemnul folosit la șarpantă va fi tratat antifungic și antiseptic; se va monta, obligatoriu, vată minerală între căpriori; la învelitorii se va monta, obligatoriu, cel puțin o tabacheră pentru a se putea asigura întreținerea în exploatare; învelitoarea va fi prevăzută cu parazăpezi; sageacul și pazia de la streășină trebuie să fie metalice; se vor monta jgheaburi cu dimensiunea de minim 150 mm și burlane cu dimensiunea de minim 120 mm; jgheaburile și burlanele vor fi din tablă vopsită în câmp electrostatic; se va monta linia vieții pe învelitoare pentru asigurarea personalului autorizat pentru mentenanța panourilor fotovoltaice/solare;
- imobilul va fi dotat cu instalație de paratrăsnet și curenți slabi (interfon, telefonie, internet, TV - trasee cu fir trasor până la holul de acces din interiorul apartamentului, în zona unde se montează și tabloul electric de apartament); în măsura în care este posibil, se prevede priză de pământ naturală, cu platbandă de minim 40 x 4 mm;
- instalație apă: racord la rețeaua localității; instalația de apă se va realiza din țeava din mase plastice; ANL va asigura atât căminul de apometru dotat cu capac și contorul general de apă, precum și traseul conductei de apă de la căminul de apometru până la bloc (distanța maximă de 5 m de bloc, în interiorul perimetrului). De la căminul de apometru, Primăria Municipiului Deva va realiza racordul la rețeaua de apă a localității; în interiorul imobilului conductele care vor fi realizate din PPR, nu vor fi îngropate în șapă;
- instalație de canalizare: racord la rețeaua localității; instalația de canalizare se va realiza din țeava din mase plastice; ANL va asigura atât căminele de canalizare (distanța maximă de 5 m de bloc în interiorul perimetrului) precum și traseul conductei de canalizare din bloc până la căminele de canalizare. De la căminele de canalizare, Primăria Municipiului Deva va realiza racordul la rețeaua de canalizare a localității; în interiorul imobilului conductele care vor fi realizate din PPR, nu vor fi îngropate în șapă;
- instalație de încălzire și preparare apă caldă menajeră: centrală termică de bloc (cu funcționare pe gaze naturale / energie electrică / combustibil solid (lemn, pește) / combustibil lichid); se prevăd, obligatoriu, și soluții alternative de producere a agentului termic și apei calde menajere, în concordanță cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată; se vor prevedea recuperatoare de căldură și aparate de climatizare pentru fiecare apartament;
- instalație electrică: standard - tablou electric general montat la intrarea în imobil (la exteriorul clădirii), racordat la rețeaua localității prin grija Consiliului Local al Municipiului Deva; la centrala termică amplasată lângă bloc - tablou electric, racordat la rețeaua localității prin grija Consiliului Local al Municipiului Deva; apartamentele vor fi dotate cu aparate aferente fiecărui tip de încăpere, iar spațiile comune din bloc vor fi dotate cu senzori de mișcare pentru declanșarea iluminatului pe casa scării; fiecare apartament va fi prevăzut cu tablou electric, sonerie și interfon; întrerupătoarele se vor monta la

maxim un metru de podea;

- instalație de utilizare a gazelor naturale: în bucătării și centrale termice, cu racordare la rețeaua localității, conform specificațiilor furnizorilor de utilități, cu mențiunea că se va asigura de la bugetul al Municipiului Deva, racordul instalației de utilizare gaze de la limita amplasamentului până la contorul general aflat la intrarea în imobil; obligatoriu în apartamente se prevăd grile de ventilație, precum și detectoare automate de gaze care acționează asupra robinetului de închidere (electroventil) a conductei de alimentare cu gaze naturale, inclusiv pe casa scării, cu respectarea legislației în vigoare;
- contorizare individuale (contoare inteligente cu citire de la distanță): apă rece, apă caldă, gaze naturale, energie electrică, agent termic, după caz.

Toate materialele puse în operă vor fi de calitate superioară, agrementate, existente pe piață la data elaborării documentației tehnico-economice.

Alegerea materialelor/finisajelor exterioare și interioare se va face cu respectarea prevederilor P118/1-2025 - Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor.

Lucrările tehnico-edilitare: utilitățile și dotările tehnico-edilitare aferente imobilelor realizate prin programul de construcții locuințe pentru tineri, destinate închirierii, pe terenuri puse la dispoziție de UAT – Municipiul Deva, se realizează de către Consiliul Local al Municipiului Deva din bugetul propriu, astfel:

- până la limita amplasamentului înainte de începerea lucrărilor de construcții-montaj la imobilul de locuințe colective,
- în interiorul amplasamentului, de la limita perimetrului până la căminele de apometru / canalizare / energie electrică / gaze naturale aflate la intrarea în imobil, până la recepția la terminarea lucrărilor de construcții-montaj la imobilul de locuințe colective, contravaloarea lucrărilor fiind aprobată prin act administrativ conform prevederilor legale în vigoare în materie.

Documentațiile tehnico economice ce se vor întocmi în vederea realizării obiectivului, vor aplica prevederile următoarelor reglementări 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.
- Studiul geotehnic se supune verificării de către un verficator de proiecte atestat pentru domeniul Af „Rezistența și stabilitatea terenului de fundare al construcțiilor și masivelor de pământ”. Documentația geotehnică se depune, obligatoriu, însoțită de Referatul de verificare, în original, precum și legitimația verficatorului, în copie, din care să reiasă valabilitatea atestatului.
- Se vor utiliza cele mai recente ediții ale reglementărilor tehnice, astfel cum sunt detaliate în normativul NP 074-2022, împreună cu lista documentelor normative aflate în vigoare, publicată de către autoritățile de reglementare de resort.
- Se vor utiliza cele mai recente ediții ale standardelor române de referință, astfel cum sunt detaliate în normativul NP 074-2022, împreună cu anexele naționale, dacă este cazul,

- amendamentele și/sau eratele publicate de către organismul național de standardizare
- Dacă studiul geotehnic nu este elaborat conform prezentei Teme de proiectare, documentația se respinge ca neconformă.
- Pentru orice neconformitate constatată ulterior, în faza de executare a lucrărilor de infrastructură - săpătură, se vor aplica prevederile art. 24 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Numărul propus este de 60 locuințe.

Numărul estimat de utilizatori:

- 60 familii x 2,6 persoane/familie = 156 utilizatori

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**

Conform HG nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, la grupa 1. Construcții, cod clasificare 1.6.1, durata normală de funcționare a imobilului este de 40-60 ani. Astfel, durata minimă de funcționare este de 40 ani.

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 impropii 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**

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Normative de proiectare în vigoare la data elaborării temei de proiectare.

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**

Piese 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-economic(ă) 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, parcurile, 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.

5. La întocmirea Studiului geotehnic se vor întocmi fișele sintetice ale sondajelor în care se vor preciza datele de începere și de finalizare ale forajelor.

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 locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea ANL, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 ai 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 temporar 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,  
**Manuela Elena STANCIU**

Sef serviciu,  
**Răzvan Dan TOMA**

Compartiment Investiții  
**Gabriel CODRIN**