



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro



Nr. 32118/ 09.09.2025

APROBAT,
PRIMAR
FLIUNDRA Ionel

TEMĂ DE PROIECTARE

Pentru, elaborarea documentației tehnico-economice faza
Studiu de fezabilitate și Documentației pentru Obținerea Autorizației de Construire (DTAC), pentru
obiectivul de investiție

„ AMENAJARE INFRASTRUCTURA PENTRU EVENIMENTE”

Orașul Ghimbav, Jud. Brașov

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„ AMENAJARE INFRASTRUCTURA PENTRU EVENIMENTE ”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Primarul Orașului Ghimbav, domnul FLIUNDRA Ionel

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar):

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției:

*Orașul Ghimbav, cu sediul în strada Lungă nr. 2, CUI 4801362, telefon/fax 0268/258006/
258355, e-mail relatiipublice@primaria-ghimbav.ro*

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

Compartimentul Investiții al Primăriei Orașului Ghimbav

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.**

REGIMUL JURIDIC

- terenuri situate pe teritoriul administrativ al oraşului Ghimbav, intravilan - conform PUZ Transilana II aprobat;
- înscris în Cartea Funciară U.A.T. Ghimbav cu nr. cad. 103148, 106344, 108856, 108858;
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf extrase CF anexate;
- înscrieri privitoare la sarcini: conf extrase CF anexate;

REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosinţă a terenului - arabile;
- destinaţia actuală a terenului - zonă de mică industrie, depozite, prestări servicii, parţial zonă cu interdicţie definitivă de construire (în zonele de protecţie a reţelelor);
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 -Cod fiscal, cu modificările şi completările ulterioare;
- zona fiscală C, conform HCL nr. 65/2024;

REGIMUL TEHNIC

Procent de ocupare teren maxim admis: 80%;

- Coeficient de utilizare teren maxim admis: 2
- alinierea construcţiilor: la 15m din axul străzilor interioare din PUZ;
- Regim de înălţime maxim admis- P+2;
- suprafaţa minimă spaţii plantate este de 25% conform HCL nr.87/22.12.2016;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- se recomandă dublarea cu gard verde a împrejurimilor transparente;
- Primăria oraşului Ghimbav are în derulare întocmirea unui PUZ pentru zona Transilana, zonă din care fac parte şi terenul dvs. Vă redăm mai jos câteva din propunerile privind reglementările urbanistice;

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- destinaţia terenului stabilită prin documentaţia de urbanism - Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte) ;

ZONA PETRU EXPOZIȚII ȘI CONFERINȚE - IS3, care cuprinde:

POT max=60%, CUT max=4,00 Regim de înălţime: S+P+6E

2.2. Particularităţi ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiţii, după caz:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafaţa terenului, dimensiuni în plan);

Terenul este amplasat în zona Transilana, în intravilanul localităţii Ghimbav, judeţul Braşov, având o suprafaţă de 70.365 mp, şi este înscris în cărţile funciare nr. 103148, 106344, 108856 şi 108858. În prezent, terenul este liber de construcţii.

b) relaţiile cu zone învecinate, accesul existent şi/sau căi de acces posibile;

Accesul în incintă se face din strada Henri Coanda.

c) surse de poluare existente în zonă;

Praf (de la circulaţia auto), zgomot (de la aeroport şi de la calea ferată)

d) particularităţi de relief;

Platforma este plată, fără denivelări.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei şi posibilităţi de asigurare a utilităţilor;

În zonă există toate utilităţile:

- reţea apă potabilă;
- reţea canalizare menajeră
- reţea de energie electrică,

-rețele de transmisii date.

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

Nu este cazul.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor imobile existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată;

Nu este cazul.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și functional

a) destinație și funcțiuni;

- Platforme betonate pentru 2 scene (scenă principală 100 x 20 m, scenă secundară 20 x20 m);
- Platformă asfaltată pentru tiruri 20 x 190 m;
- Zonă verde cu arbori pentru umbrire;
- Containere pentru comercianți, dotate cu grupuri sanitare, amplasate pe o platformă betonată, cu o terasă deasupra acestora;
- Containere pentru artiști, amplasate pe o platformă betonată, destinate unui număr de 40 de artiști pe zi ;
- Pistă perimetrală pentru motocicliști;
- Alei pietonale;

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

• Platforme betonate pentru scene (2 bucăți):

Structuri rezistente, oferind un spațiu stabil și durabil pentru amplasarea scenelor. Vor fi turnate cu beton de clasă rutieră, cu grosime minimă conform normativelor în vigoare (ex. ≥ 18 cm) și finisate pentru aderență și scurgere eficientă a apei.

• Platformă asfaltată pentru tiruri:

Zonă special delimitată, acoperită cu strat compact de asfalt, destinată parcării echipamentelor sau aprovizionării rapide. Finisajul va asigura rezistență la trafic greu.

• Zonă verde cu arbori pentru umbrire:

Spațiu amenajat cu gazon, plante decorative și arbori, menit să ofere confort termic participanților, să îmbunătățească estetica și microclimatul spațiului.

- **Containere pentru comercianți:**

Unități modulare, instalate pentru desfășurarea activităților comerciale (vânzare de produse, suveniruri, alimentație etc.) în timpul evenimentelor.

- **Containere pentru artiști:**

Spații dedicate artiștilor pentru pregătire, relaxare și depozitare echipament. Dotate cu utilități necesare (energie electrică, izolare fonică etc.).

- **Pistă perimetrală pentru motocicliști:**

Traseu delimitat pe marginea perimetrului spațiului de eveniment, realizat din material compactat (asfalt sau beton) pentru activități de divertisment motociclistic.

- **Alei pietonale:**

Circulații pavate (pavele, beton amprentat după caz), care asigură acces facil între zonele funcționale. Amenajate pentru utilizare în condiții de siguranță, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției;

Amenajarea unui festival de tip Rock Fest presupune realizarea unor construcții și instalații, cu un nivel de echipare și dotare adecvat desfășurării în condiții de siguranță și calitate a unui eveniment muzical de amploare.

Nivelul de echipare, finisare și dotare al construcțiilor temporare din cadrul Rock Fest-ului trebuie să asigure:

- **Siguranța publicului, artiștilor și echipei tehnice.**
- **Calitate acustică și vizuală înaltă**, adecvată pentru un festival rock.
- **Funcționalitate și reziliență** în condiții meteo variabile și trafic intens.

d) număr estimat de utilizatori:

70.000 persoane.

e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:
25 de ani

f) nevoi/solicitări funcționale;

Spațiul propus trebuie să răspundă următoarelor cerințe operaționale:

1. **Circulație și accesibilitate** – fluxuri separate pentru public, logistică, personal, rampe și alei accesibile (≥ 90 cm) pentru persoane cu dizabilități.
2. **Logistică operațională** – zone dedicate încărcare/descarcare pentru vehicule grele și containere artiști/comercianți dotate cu utilități.
3. **Facilități comerciale** – containere/standuri configurate cu electricitate și iluminat; pardoseală pentru zonele comerciale, prevenind condiții insalubre.
4. **Siguranță și urgență** – bariere și semnalistică vizibilă, puncte medicale, planuri clare de evacuare
5. **Iluminat** – iluminat ambiental și de siguranță pentru zonele principale (toaletă, alei, standuri)
6. **Utilități** – alimentare stabilă cu energie (incl. generatoare), apă potabilă, canalizare/evacuare ape uzate, inclusiv soluții autonome în absența rețelelor locale
7. **Zone de confort** – spații umbrite, hidrate de apă, zone relax și activări tematice pentru participanți
8. **Comunicații** – asigurarea semnalului mobil sau a internetului prin infrastructură suplimentară; rețea Wi-Fi, sistem ticketing și POS pentru comercianți

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

Se va face conform Certificatului de Urbanism nr. 187/02.09.2025

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului;

Pentru a răspunde eficient nevoilor beneficiarului privind organizarea și amenajarea unui festival de tip Rock Fest, este esențială definirea unor **criterii clare și măsurabile**, care să asigure:

- siguranța participanților,
- calitatea experienței muzicale,
- eficiența logistică și operațională,
- conformitatea cu reglementările legale în vigoare.

2.4. Faze investiționale

STUDIU DE FEZABILITATE și DOCUMENTAȚIEI PENTRU OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (DTAC)

Toate documentațiile vor avea conținutul cadru și vor conține documentațiile economice conform HG 907/2016.

2.5. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia.

Legislație generală în domeniul construcțiilor și urbanismului:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare – impune obținerea autorizației de construire înaintea demarării lucrărilor;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare – stabilește cerințele esențiale de calitate pentru obiectivul de investiție;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul – reglementează compatibilitatea investiției cu documentațiile de urbanism existente (PUG, PUZ, PUD);
- **Ordinul MDRAP nr. 839/2009** privind conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții publice – definește structura studiului de fezabilitate și a proiectului tehnic.

Legislație în domeniul protecției mediului și siguranței:

- **O.U.G. nr. 195/2005** privind protecția mediului – poate impune elaborarea unui studiu de impact sau obținerea unui acord de mediu, în funcție de amplasament și specificul lucrărilor;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor – impune integrarea măsurilor PSI în proiect;
- **Legea nr. 319/2006** privind securitatea și sănătatea în muncă – impune luarea în considerare a cerințelor de siguranță pe șantier și în utilizare.

Reglementări tehnice și standarde aplicabile:

- Normativele tehnice în vigoare privind proiectarea rețelelor de utilități (electricitate, apă, canalizare), circulații pietonale, iluminat public și mobilier urban;
- Norme privind organizarea de evenimente în spații publice, dacă este cazul, emise de autoritățile locale sau alte instituții competente (DSP, ISU, Poliția Locală etc.).

Implicații și impuneri rezultate:

- Proiectantul va trebui să țină cont de toate reglementările aplicabile în funcție de localizarea amplasamentului, regimul juridic și urbanistic al terenului, precum și de natura lucrărilor propuse;
- Se va asigura obținerea tuturor **avizelor, acordurilor și autorizațiilor** impuse de legislația în vigoare (ex. certificat de urbanism, aviz ISU, aviz de mediu, autorizație de construire etc.);
- Se va respecta regimul de protecție impus în cazul în care amplasamentul se află într-o zonă cu restricții (situri Natura 2000, arii protejate, zone istorice etc.);
- Documentația tehnico-economică va integra măsuri pentru asigurarea **accesibilității pentru persoane cu dizabilități**, conform HG nr. 1175/2006.

Verificat

Compartiment Achiziții, Fonduri Europene,
Autorizări și Investiții
Șef Serviciu,
RACOVITĂ Iulia-Cristina

Întocmit,

Compartiment Tehnic-Investiții
Bogdan Violeta