



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075

Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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

Nr. 40244 / 18.11.2025

APROBAT,
PRIMAR
FLIUNDRA Ionel

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Pentru, elaborarea documentației tehnico-economice faza
Studiu de fezabilitate pentru obiectivul de investiție
„CAPELA CIMITIR ORĂȘENESC”
Orașul Ghimbav, Jud. Brașov

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII PROPUȘ

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„CAPELA CIMITIR ORĂȘENESC”

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

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) Deficiențe ale situației actuale:

Orașul Ghimbav este într-un proces continuu de dezvoltare urbană și demografică, înregistrând o creștere semnificativă a populației și a investițiilor imobiliare. Cimitirul orășenesc pentru toate cultele reprezintă un obiectiv de utilitate publică esențial, fiind utilizat de întreaga comunitate locală.

În prezent, în orașul Ghimbav, există o casa mortuară la Biserica ortodoxă, dar nu există o astfel de facilitate pentru celelalte confesiuni existente în orașul Ghimbav. Ritualul înmormântării trebuie realizat, după aderarea României la Uniunea Europeană, cu respectarea tuturor normelor

Uniunii Europene . Conform normelor legale în vigoare, trupurile celor decedați trebuie depuse în capele , a caror amenajare cade în sarcina proprietarului cimitirului, în cazul nostru Primaria Orașului Ghimbav, pentru a evita depunerea trupurilor neînsuflețite la domiciliu, punând astfel în pericol sănătatea familiei și a vecinilor.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Implementarea obiectivului de investiții va genera o serie de efecte pozitive atât asupra comunității locale, cât și asupra funcționării serviciilor publice, după cum urmează:

- Asigurarea unui spațiu adecvat, modern și igienic pentru desfășurarea ceremoniilor funerare.
- Îmbunătățirea condițiilor de organizare a priveghiului și a ritualurilor specifice
- Respectarea demnității umane și a tradițiilor religioase și culturale.
- Alinierea cimitirului orășenesc la standardele actuale de urbanism și utilitate publică.
- Reducerea disfuncționalităților și a problemelor generate de lipsa unui spațiu adecvat pentru depuneri.
- Creșterea nivelului de satisfacție al cetățenilor față de serviciile oferite de administrația locală.

c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

Nerealizarea investiției privind construirea **Capelei Cimitirului Orășenesc din Ghimbav** va genera o serie de consecințe nefavorabile asupra comunității și asupra funcționării serviciilor publice, după cum urmează:

- Lipsa unui spațiu adecvat pentru ceremonii și priveghi va continua să creeze disconfort familiilor îndoliate.
- Ceremoniile vor continua să se desfășoare în locații improvizate sau improprii, fără condiții igienice și arhitecturale corespunzătoare.
- Lipsa unei capele moderne poate afecta reputația orașului în contextul unei comunități în dezvoltare
- Lipsa unei construcții dedicate poate conduce la nerespectarea normelor privind manipularea și expunerea temporară a persoanelor decedate
- Amânarea investiției poate conduce la pierderea unor posibile fonduri bugetare sau nerambursabile, disponibile într-un anumit interval de timp.
- O comunitate în extindere necesită servicii publice adecvate; neimplementarea obiectivului va accentua decalajul dintre cerere și infrastructură existentă.

2.2. *Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus:*

În momentul de față, în orașul Ghimbav există o casă mortuară la Biserica Ortodoxă, dar nu există o astfel de facilitate pentru pentru celelalte confesiuni existente în orașul Ghimbav.

2.3. *Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus:*

Nu este cazul.

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

Nu este cazul

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

Realizarea obiectivului de investiții „**Capela Cimitir Orășenesc**” urmărește atingerea unui set de obiective generale care vizează îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a serviciilor funerare,

creșterea calității vieții comunității și modernizarea infrastructurii locale. Principalele obiective sunt:

- Asigurarea unui serviciu public esențial, modern și civilizat prin crearea unui spațiu adecvat ceremoniilor funerare, conform normelor actuale și cerințelor comunității.
- Îmbunătățirea condițiilor sociale și de confort pentru populație prin oferirea unui mediu corespunzător familiilor îndoliate
- Modernizarea infrastructurii cimitirului orașenesc prin dotarea cimitirului cu o construcție funcțională și durabilă, care să răspundă cerințelor urbanistice actuale .

3. ESTIMAREA SUPORTABILITĂȚII INVESTIȚIEI PUBLICE

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz, costurile unor investiții similare realizate, standarde de cost pentru investiții similare.

- **Costurile unor investiții similare realizate:** Nu este cazul, întrucât în prezent nu există obiective de investiții cu funcțiuni similare în zona orașului Ghimbav.

- **Standardele de cost pentru investiții similare:** Nu este cazul, având în vedere specificul unic al investiției propuse.

Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții se va realiza în cadrul elaborării Studiului de Fezabilitate, prin întocmirea devizului general și a devizelor pe obiecte de lucrări, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (HG 907/2016) și a standardelor aplicabile pentru investiții similare.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.

Având în vedere prețurile practicate pe piața de profil, valoarea estimată pentru întocmirea studiului de fezabilitate, precum și a studiilor de specialitate (topografic, geotehnic etc.), adaptate specificului obiectivului de investiție, este de **250.000 lei cu tot cu TVA.**

Totodată, estimarea finală a cheltuielilor pentru proiectare, obținerea avizelor și acordurilor legale se va stabili în cadrul devizului general, elaborat de către proiectantul studiului de fezabilitate, cu respectarea legislației și a standardelor de cost în vigoare.

Estimarea finală a cheltuielilor pentru proiectare, precum și pentru obținerea avizelor și acordurilor necesare conform legislației în vigoare, va fi stabilită în cadrul **devizului general**, elaborat de către proiectantul studiului de fezabilitate, cu respectarea prevederilor legale și a standardelor de cost aplicabile.

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

- Bugetul local sau fonduri nerambursabile în măsura în care vor fi identificate finanțări.

4. INFORMAȚII PRIVIND REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC ȘI TEHNIC AL TERENULUI ȘI/SAU AL CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

4.1 REGIMUL JURIDIC

- o terenul este situat pe teritoriul administrativ al orașului Ghimbav, intravilan, înscris în Cartea Funciară U.A.T. Ghimbav cu nr. cad. 101093;
- o drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conform extras CF anexat;
- o înscrieri privitoare la sarcini: nu sunt- conf extrasului de CF nr. 101093 ;

4.2 REGIMUL ECONOMIC

- o categoria de folosință a terenului pe care se execută - arabil;
- o destinația actuală a terenului- ZF3- Zonă Funcțiuni Religioasă și de Cult;
- o regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 -Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;
- o zona fiscală C, conform HCL nr. 65/2024;

4.2 REGIMUL TEHNIC AL TERENULUI

- o ZF3- Zonă Funcțiuni Religioasă și de Cult
- o POT max = 25%
- o CUT max = 1,00m
- o Reg. de înălțime max. (S/D) P+2E; H=20,00 m
- o Spații verzi= min. 25% din suprafața parcelei

5. PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI PROPUȘ PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

a) Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Terenul este amplasat lângă Biserica Ortodoxă Sf. Petru și Pavel , în intravilanul localității Ghimbav, județul Brașov, având o suprafață de 5200 mp, și este înscris în cartea funciară nr. 101093. În prezent, terenul este liber de construcții.

b) Relațiile cu zone învecinate, accesul existent și/sau căi de acces posibile:

Accesul în incintă se face **din strada Bisericii Române**.

c) Surse de poluare existente în zonă:

Praf (de la circulația auto), zgomot (de la aeroport)

d) Particularități de relief:

Platforma este plată, fără denivelări.

e) Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

În zonă există toate utilitățile:

- rețea apă potabilă;
- rețea canalizare menajeră
- rețea 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. 295/03.12.2025

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. 295/03.12.2025

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

Nu este cazul.

6. DESCRIEREA SUCCINTĂ A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC ȘI FUNCȚIONAL:

a) Destinație și funcțiuni:

Realizarea obiectivului „**CAPELA CIMITIR ORĂȘENESC**” este oportună și necesară pentru respectarea normelor europene în vigoare privind interzicerea păstrării persoanelor decedate la domiciliu în perioada celor 3 zile înainte de înmormântare. Ca urmare a analizei nevoilor autorității contractante, s-a stabilit necesitatea construirii unei Case de ceremonii funerare unde să poată fi depuși decedații, foști locuitori ai orașului Ghimbav, aparținând oricărei confesiuni religioase.

Casa mortuară va avea o configurație planimetrică și o orientare, conform normelor în vigoare ținând cont de necesitatea aplicării tuturor cerințelor estetice functionale actuale va avea toate funcțiunile necesare și va fi realizată astfel încât să corespundă tuturor nevoilor

Se propune demararea procedurilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice în faza **Studiu de fezabilitate**.

- Creșterea calității serviciilor funerare prin asigurarea unui spațiu adecvat, modern și igienic pentru desfășurarea ceremoniilor funerare.
- Oferirea unui mediu civilizat și corespunzător pentru familiile îndoliate.
- Îmbunătățirea calității mediului și a imaginii orașului Ghimbav.

b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

- **Suprafața terenului:** ~ 5200 mp
- **Suprafața construită:** ~ 300 mp
- **Regim de înălțime propus:** Parter+ Subsol
- **Structură propusă:** cadre din beton armat / zidărie portantă, conform studiului de rezistență
- **Funcțiuni propuse:** în partea din față-sala de priveghi/ceremonii, în partea din spate- sala de mese, bucătărie, camera rece –divizată în 2-3 separee, fiecare dimensionat pentru 1 sicriu, toalete, la subsol- spațiu de depozitare pentru echipamente/utilaje
- **Împrejmuire:** gard metalic / panouri prefabricate cu soclu beton, conform normativelor tehnice

c) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției:

Realizarea obiectivului de investiții „**CAPELA CIMITIR ORĂȘENESC**” va fi executat la un nivel de echipare și finisare corespunzător funcțiunii sale ceremonial și necesităților comunității, respectând în același timp normele tehnice, de igienă și de siguranță aplicabile construcțiilor cu destinație publică

Clădirea și incinta vor fi racordate la rețelele edilitare existente, asigurând:

- alimentarea cu energie electrică, inclusiv instalații interioare și prize exterioare pentru utilaje ușoare;
- alimentarea cu apă potabilă și racord la canalizare menajeră și pluvială;
- încălzire prin centrală termică proprie sau sistem electric (în funcție de analiza de fezabilitate);
- ventilație și climatizare în spațiile administrative;
- instalații de iluminat eficient energetic (LED), atât interioare cât și exterioare;

Finisajele propuse vor fi corespunzătoare destinației clădirii și vor respecta cerințele de durabilitate și întreținere ușoară.

Construcția va respecta cerințele esențiale, conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și reglementărilor tehnice în vigoare.

d) Număr estimat de utilizatori:

120 persoane

e) Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse:
50 ani

f) Nevoi/solicitări funcționale:

Realizarea capelei în cimitirul orășenesc din Ghimbav urmărește satisfacerea unor nevoi funcționale concrete ale comunității, respectiv asigurarea unui spațiu adecvat pentru servicii funerare și activități conexe.

Clădirea și incinta trebuie proiectate astfel încât să asigure funcționalitatea, eficiența și siguranța activităților desfășurate, conform normelor tehnice și reglementărilor legale aplicabile.

g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Se va face conform Certificatului de Urbanism nr. **295/03.12.2025**

h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Pentru a răspunde corespunzător nevoilor comunității și solicitărilor funcționale identificate, investiția va respecta următoarele criterii clare, care vor ghida proiectarea, execuția și dotarea capelei.

○ **Criterii funcționale**

- Capacitatea sălii principale să permită desfășurarea ceremoniilor funerare pentru un număr mediu de participanți, cu posibilitatea ajutorării în funcție de evenimente speciale;
- Crearea unui flux de circulație clar și logic, pentru acces, participare și ieșire, care să minimizeze aglomerația;
- Spații auxiliare adecvate pentru personal și depozitarea materialelor necesare desfășurării activităților funerare;
- Facilitarea desfășurării ceremoniilor în condiții meteorologice nefavorabile

○ **Criterii de accesibilitate și confort**

- Accesibilitate completă pentru persoane cu mobilitate redusă;
- Grupuri sanitare adecvate și igienice, inclusiv pentru persoane cu dizabilități;
- Ventilație, iluminat și încălzire adaptate spațiului și activităților desfășurate;
- Spațiu protejat împotriva intemperiilor, asigurând confortul participanților

○ **Criterii tehnice și de siguranță**

- Respectarea normativelor privind rezistența și stabilitatea construcțiilor;
- Conformitatea cu normele de prevenire și stingere a incendiilor;
- Branșamente la utilități (apă, canalizare, electricitate) funcționale și sigure;
- Utilizarea materialelor durabile, cu întreținere minimă și rezistență la uzură

○ **Criterii de estetică și integrare urbană**

- Integrare armonioasă în cadrul cimitirului și respectarea proporțiilor și stilului arhitectural existent;
- Crearea unui mediu solemn, adecvat ceremoniilor funerare și reculegerii;
- Amenajarea exterioară a aleilor și a spațiilor de acces astfel încât să fie funcționale și atractive vizual.

○ **Criterii economice și de durabilitate**

- Optimizarea raportului între costurile de execuție și funcționalitatea obiectivului;
- Durabilitate ridicată și costuri de întreținere minime;
- Posibilitatea de actualizare sau modernizare ulterioară fără perturbarea activităților curente

7. JUSTIFICAREA NECESITĂȚII ELABORĂRII, DUPĂ CAZ A:

a) Studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:

Nu este cazul.

b) Expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri

sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:
Nu este cazul.

c) Unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:
Nu este cazul.

Prezenta Notă Conceptuală a fost întocmită în conformitate cu prevederile HG 907/2016, anexa nr.1

Verificat
Compartiment Achiziții, Fonduri Europene,
Autorizări și Investiții

Șef Serviciu,
RACOVITĂ Julia-Cristina

Întocmit,
Compartiment Tehnic-Investiții
Moisa Crina Florina