



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. 39214 / 05.11.2025

APROBAT,
PRIMAR
FLIUNDRA Ionel

NOTĂ CONCEPTUALĂ

Pentru, elaborarea documentației tehnico-economice faza
Studiu de fezabilitate, pentru obiectivul de investiție
„**SEDIU SPAȚII VERZI CU ÎMPREJMUIRE**”
Orașul Ghimbav, Jud. Brașov

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

„**SEDIU SPAȚII VERZI CU ÎMPREJMUIRE**”

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 PROPUSE

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) Deficiențe ale situației actuale:

Orașul Ghimbav se află într-o etapă importantă de dezvoltare urbană și demografică. Serviciul public de întreținere spații verzi din cadrul Primăriei orașului Ghimbav își desfășoară activitatea în prezent într-un spațiu impropriu, fără dotările necesare și fără condiții corespunzătoare pentru depozitarea, întreținerea și administrarea echipamentelor și materialelor utilizate în activitatea de întreținere a zonelor verzi. Totodată, un teren aflat în domeniul public al orașului Ghimbav rămâne neutilizat, deși ar putea fi valorificat printr-o investiție strategică ce răspunde direct nevoilor comunității locale.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Implementarea obiectivului de investiții va genera o serie de efecte benefice, atât la nivel administrativ și operațional, cât și la nivel social și de mediu, după cum urmează:

- Asigurarea unor spații moderne, funcționale și conforme pentru birouri, vestiare, grupuri sanitare și spații tehnice.
- Centralizarea activităților serviciului public într-un singur amplasament dotat corespunzător.
- Îmbunătățirea managementului logistic pentru utilaje, echipamente și materiale.
- Investiția demonstrează implicarea administrației în dezvoltarea infrastructurii publice și în protecția mediului.
- Se vor îndeplini condițiile impuse de legislația privind sănătatea și securitatea în muncă, precum și cele privind gestionarea deșeurilor și protejarea mediului.

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

Nerealizarea obiectivului de investiții ar avea o serie de consecințe negative asupra activității serviciului public de întreținere a spațiilor verzi și asupra calității vieții în orașul Ghimbav, după cum urmează:

- Lipsa unui sediu adecvat va perpetua desfășurarea activităților în spații improprii, fără facilități tehnice, igienico-sanitare și de depozitare corespunzătoare.
- Personalul va continua să lucreze în condiții precare, ceea ce poate duce la scăderea eficienței și motivației.
- Lipsa infrastructurii logistice (spații pentru depozitare, reparații, parcare utilaje) afectează capacitatea de intervenție rapidă și eficientă a serviciului.
- Serviciul public de gospodărire și întreținere a spațiilor verzi trebuie să funcționeze în conformitate cu normele de mediu, sănătate și securitate în muncă.

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 prezent, pe teritoriul orașului Ghimbav **nu există obiective de investiții cu funcțiuni similare**, respectiv Sediul Spațiilor Verzi. Activitatea se desfășoară în prezent într-un spațiu impropriu, fără dotările necesare și fără condiții corespunzătoare pentru depozitarea, întreținerea și administrarea echipamentelor și materialelor utilizate în activitatea de întreținere a zonelor verzi.

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:

- Crearea unei infrastructuri moderne și funcționale pentru activitatea serviciului public de întreținere spații verzi**
 - o Construirea unei clădiri administrative adaptate cerințelor actuale de confort, siguranță și eficiență.
 - o Asigurarea spațiilor necesare pentru activități administrative, vestiare, grupuri sanitare, depozitare materiale și echipamente.
- Îmbunătățirea condițiilor de muncă pentru personalul din cadrul serviciului public**

- Crearea unui mediu de lucru sigur, salubru și adecvat activităților desfășurate.
- Asigurarea dotărilor tehnice și utilitare necesare desfășurării activităților zilnice în condiții optime.
- c) **Creșterea eficienței operaționale și administrative**
 - Centralizarea activităților într-un singur amplasament organizat și împrejmuit.
 - Optimizarea fluxurilor de lucru, reducerea timpilor de deplasare și a costurilor de operare.
 - Facilitarea unei mai bune gestionări a utilajelor, materialelor și resurselor.
- d) **Îmbunătățirea calității serviciilor publice de întreținere a spațiilor verzi**
 - Asigurarea unei baze tehnico-materiale care să permită intervenții rapide și eficiente.
 - Creșterea nivelului de întreținere a zonelor verzi și, implicit, a calității mediului urban.
- e) **Dezvoltarea durabilă a orașului Ghimbav**
 - Contribuția la modernizarea infrastructurii publice locale.
 - Susținerea politicilor de mediu printr-o administrare responsabilă a spațiilor verzi.
 - Îmbunătățirea calității vieții locuitorilor printr-un mediu urban mai curat, mai verde și mai atractiv.
- f) **Întărirea capacității instituționale a administrației publice locale**
 - Crearea unei structuri administrative eficiente, capabile să răspundă nevoilor comunității.
 - Creșterea gradului de profesionalizare și de eficiență a serviciului de gospodărire urbană.

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 **180.000 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

- terenuri situate pe teritoriul administrativ al orașului Ghimbav, intravilan, înscris în Cartea Funciară U.A.T. Ghimbav cu nr. cad. 100555, 100563;
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf extrase CF anexate;
- înscrieri privitoare la sarcini: conf extrasului de CF nr. 100563 și CF 100555 ;

4.2 REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință a terenului – arabil
- suprafața terenului CF 100555 – 3222 mp
- suprafața terenului CF 100563 – 5169 MP
- destinația actuală a terenului stabilită prin documentația de urbanism PUG/PUZ- aprobat cu HCL nr. 39/27.04.2005 - zonă de mică industrie, depozite și prestări servicii, zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD ;
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 -Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- zona fiscală C, conform HCL nr. 65/2024;

4.2 REGIMUL TEHNIC

Conform reglementărilor PUZ- Transilana I, aprobat cu HCL nr.39/2005 – imobilul este situat în zonă pentru depozite, prestări servicii și mică industrie cu interdicție de construire până la întocmirea PUD și parțial zonă de interdicție definitive impusă de culoare tehnice (gaze naturale și electricitate). Menționăm faptul că Primăria Orașului Ghimbav a demarat procedura întocmirii unei documentații PUZ pentru zona industrială TRANSILANA, în baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 și a actului adițional nr.3 u nr. înregistrare 6422/16.03.2023. Precizăm mai jos reglementările din noul **PUZ- ZONA INDUSTRIALĂ TRANSILANA – OBIECTIV SECUDAR: CENTRU EXPOZITIONAL ȘI ȘCOALA PROFESIONALĂ ȘI DE AVIAȚIE**

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism – **ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI SERVICII**

ZONA ID- Zonă pentru industrie și servicii:

Construcții pentru industrie, cercetare: POT = 70%

CUT=3,50

Rh = S+P+4E

Construcții pentru servicii și comerț: POT= 60%

CUT= 3,00

Rh =S+P+4E

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 în zona Transilana, în intravilanul localității Ghimbav, județul Brașov, având o suprafață de 8391 mp, și este înscris în cărțile funciare nr. 100555, 100563. 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 Fabricilor.

c) *Surse de poluare existente în zonă:*

Praf (de la circulația auto), zgomot (de la aeroport și de la calea ferată)

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 servitudine:*

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. 281/06.11.2025

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. 281/06.11.2025

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 „Sediu Spații Verzi cu Împrejmuire” este oportună și necesară, contribuind la dezvoltarea infrastructurii administrative locale și la îmbunătățirea serviciilor publice de gospodărire urbană.

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

- Creșterea capacității administrative a serviciului public de întreținere spații verzi;
- Asigurarea unor condiții moderne pentru personalul de specialitate;
- Creșterea eficienței activităților de întreținere a spațiilor verzi și a aspectului urban;
- Îmbunătățirea calității mediului și a imaginii orașului Ghimbav.

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

- **Suprafața terenului:** ~ 8391 mp
- **Regim de înălțime propus:** Parter
- **Structură propusă:** cadre din beton armat / zidărie portantă, conform studiului de rezistență
- **Funcțiuni propuse:** birouri, sală de lucru, vestiare, grupuri sanitare, spațiu depozitare materiale și echipamente
- **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 „Sediul Spațiilor Verzi cu Împrejmuire” presupune execuția unei construcții moderne, durabile și eficiente energetic, care să respecte toate normele tehnice, de siguranță și de confort impuse de legislația în vigoare.

- Clădirea și incinta vor fi racordate la rețelele edilitare existente
- 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:

10 persoane

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

50 ani

f) Nevoi/solicitări funcționale:

Realizarea obiectivului de investiții răspunde unor nevoi funcționale concrete ale serviciului public de întreținere a spațiilor verzi din cadrul Primăriei orașului Ghimbav.

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. **281/06.11.2025**

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

Pentru soluționarea eficientă a nevoilor identificate ale beneficiarului, proiectarea și realizarea investiției trebuie să respecte un set de criterii clare, măsurabile și realiste, care să asigure îndeplinirea obiectivelor propuse și utilizarea eficientă a fondurilor publice, după cum urmează:

- Asigurarea unei organizări funcționale a spațiilor, care să permită desfășurarea în condiții optime a activităților administrative și tehnice.
- Respectarea tuturor normativelor tehnice și de calitate în construcții, în conformitate cu Legea nr. 10/1995 și reglementările tehnice aplicabile
- Asigurarea cerințelor fundamentale privind: rezistența mecanică, stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena și protecția mediului.
- Asigurarea accesului facil pentru personal, vizitatori și utilaje.
- Implementarea unui sistem de control al accesului și supraveghere video, pentru protejarea bunurilor și a personalului.
- Asigurarea unui flux logic între zonele de birouri, vestiare, grupuri sanitare, spații de depozitare și platformele exterioare.

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 Iulia-Cristina

Întocmit,
Compartiment Tehnic-Investiții
Moisa Crina Florina