



ROMÂNIA
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. 39253 / 05.11.2025

APROBAT,
PRIMAR
FLIUNDRA Ionel

TEMĂ DE PROIECTARE

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

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

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

REGIMUL ECONOMIC

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

REGIMUL TEHNIC

Conform reglementărilor PUZ- Transilana I, aprobat cu HCL nr.39/2005 – imobilul este situat în zonă pentru depozite, prestări servicii şi mica industrie cu interdicţie de construire până la întocmirea PUD şi parţial zonă de interdicţie definitive impusă de culoare tehnice (gaze naturale şi electricitate). Menţionez faptul că Primăria Oraşului Ghimbav a demarat procedura întocmirii unei documentaţii PUZ pentru zona industrială TRANSILANA, în baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 şi a actului adiţional nr.3 u nr. înregistrare 6422/16.03.2023. Precizăm mai jos reglementările din noul **PUZ- ZONA INDUSTRIALĂ TRANSILANA – OBIECTIV SECUDAR: CENTRU EXPOZITIONAL ŞI ŞCOALA PROFESIONALĂ ŞI DE AVIAŢIE**

ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ:

- Destinaţia terenului stabilită prin documentaţia de urbanism – **ZONA PENTRU INDUSTRIE ŞI SERVICII**

ZONA ID- Zonă pentru industrie şi servicii:

Construcţii pentru industrie, cercetare: POT = 70%

CUT=3,50

Rh = S+P+4E

Construcţii pentru servicii şi comerţ: POT= 60%

CUT= 3,00

Rh =S+P+4E

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 8.391 mp, şi este înscris în cărţile funciare nr. 100555 şi 100563. 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 Fabricilor.

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

- 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. **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.

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

a) destinație și funcțiuni;

- Realizarea unei clădiri administrative P (parter), cu birouri, vestiare, grupuri sanitare, sală de ședințe și spațiu tehnic.
- Amenajarea unui spațiu exterior pentru depozitare echipamente și materiale horticole.
- Executarea împrejuririi terenului (gard metalic/beton + poartă de acces auto și pietonal).
- Asigurarea racordurilor la utilități (energie electrică, apă, canalizare, internet).
- Amenajarea aleilor de acces pietonal și auto și a unei platforme pentru parcare.

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 Spațiului 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.

d) număr estimat de utilizatori:

10 persoane.

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

50 de 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.

- 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.

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.

2.4. Faze investiționale

STUDIU DE FEZABILITATE

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

2.5. Cadru 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 rețelilor 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
Moisa Crina Florina