

HOTĂRÂREA NR. 76 din data de 28.06.2024

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Sudiului de oportunitate pentru stabilirea modului optim de gestionare a imobilului „Bazin de înot cu SPA, Sală de aerobic și fitness cu 160 locuri - Ghimbav”

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, județul Brașov, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere:

-Proiectul de hotărâre, Studiu de oportunitate pentru stabilirea modului optim de gestionare a imobilului „Bazin de înot cu SPA, Sală de aerobic și fitness cu 160 locuri – Ghimbav, nr. 15/20.05.2024, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 23218/20.05.2024, elaborat de către MV Global Valuation SRL, reprezentată de evaluator autorizat Ing. Verdeș Mihaela-Viorica pentru imobilul situat în Orașul Ghimbav, str. Crizantemei nr. 3 (fostă Lalelei nr. 7), județul Brașov, Extrasul CF nr. 106037/Ghimbav, înscris în domeniul public, Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c) alin. 6, lit. a), art. 287, lit. b), art. 297, alin. 1 și alin. 2, art. 309, alin. 5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Referatul de aprobare, avizele comisiilor de specialitate,

În temeiul art. 139, alin. 3), lit. g) și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru stabilirea modului optim de gestionare a imobilului „Bazin de înot cu SPA, Sală de aerobic și fitness cu 160 locuri- Ghimbav”, situat în incinta Sălii de Sport, Orașul Ghimbav, str. Crizantemei nr. 3, județul Brașov, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă modalitatea de gestionare a imobilului stabilită prin Studiul de oportunitate prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre prin inițierea procedurii de închiriere.

Art. 3. Se împuternicește Primarul Orașului Ghimbav cu întocmirea Caietului de sarcini și a documentației în vederea organizării procedurii de închiriere a imobilului, care v-a fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi transmisă către Instituția Prefectului Brașov pentru verificarea legalității prin grija Secretarului general al Orașului, Primarului și compartimentelor de specialitate din cadrul instituției.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 8 voturi „pentru”, 0 „împotrivă” și 4 „abțineri” din 12 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție.

Contrasemnează- Secretar general
Szinatovici Dan



Președinte de ședință
Maxim Ștefan



Prezenta hotărâre se comunică
-Instituției Prefectului Județului Brașov,
-colecție,
-afișare,
-comunicare

Nr. MV 190 /5 aprilie 2024

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

BAZIN DE INOT CU SPA , SALA DE AEROBIC SI FITNESS

Ghimbav Str. Crizantemei nr.3(fosta Lalelei nr.7) jud.Brasov

SCOPUL EVALUARII

DETERMINAREA VALORII DE INCHIRIERE

CLIENT

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

UTILIZATOR DESEMNAT

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

PROPRIETAR

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

EVALUATOR AUTORIZAT

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0843	MV GLOBAL VALUATION S.R.L.	
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA	
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2024	
Asigurare profesională	50.000 EURO nr. 22122090392/01.01.2024	
Datele de contact ale societății de evaluare	str. Mihail Kogălniceanu nr.18/20, Mezanin, biroul 17, bl.1K, sc. D, mun. Brașov, jud. Brașov telefon: 0735 925 515 e-mail: office@evaluarebrasov.ro	

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate și folosite, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al MV GLOBAL VALUATION SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3.	Scopul evaluarii	4
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	5
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluarii	5
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	5
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	5
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	5
1.10.	Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11.	Conformitatea evaluarii cu standardele	6
1.12.	Forma raportului	6
1.13.	Data raportului	6
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	7
2.1.	Date despre proprietatea subiect	7
2.2.	Date despre aria de piata	8
2.3.	Date despre proprietati comparabile	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	9
3.1.	Piata imobiliara specifica	9
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	11
4.2.	Abordarea prin piata	12
4.3.	Abordarea prin venit	12
4.4.	Abordarea prin cost	13
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	14
4.6.	Performantele garantiei – factori relevanti	14
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15

SINTEZA EVALUĂRII

Clientul si beneficiarul lucrării

Client: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV cu sediul in Ghimbav jud.Brasov, str. Lunga nr.2, jud.Brasov

Beneficiarul lucrarii: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness cu 160 locuri**

Adresa proprietății: Ghimbav Str Crizantemei nr.3 (fosta str. Lalelei nr.7) , jud.Brasov

Constructia este edificata in perioada 2022-2024 pe un teren inscris in CF 106037 nr cad 106037 in suprafata totala de 11774 mp , alipita de o constructie existenta pe teren – Sala de sport – cu nr cad 106037-C1 .

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV conform informatiilor primite de la client, in baza autorizatiei de construire nr 77 din 12.10.2022 .

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Estimarea valorii chiriei de piață, pe baza căreia poate fi stabilită o chirie specială, în vederea **închirierii spațiilor pentru desfasurarea activitatilor sportive si de recreere.**

Date de referinta

Data evaluării: 5 aprilie 2024 ;

Data raportului: 5 aprilie 2024

Tipul valorii adecvate scopului

Tipul valorii: chiria de piață.

Conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104), chiria de piață este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și

baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață

Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea chiriei de piață, am aplicat abordarea prin piață, luând în considerare principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și al condițiilor externe. Metoda utilizată în evaluare a fost abordarea prin venituri metoda **DCF**.

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea chiriei pentru spațiile identificate va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că **1 Euro = 4,9708 LEI la curs BNR din data de 5 aprilie 2024**

Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei estimată, obținută ca rezultat al abordării prin venit metoda DCF:

CHIRIE DE PIATA * pentru Bazin de inot cu SPA si sala fitness si aerobic *valoarea este fara TVA	7.500 eur /luna	Aproximativ 37.300 lei/luna
---	------------------------	--

ing. Mihaela-Viorica Verdes
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie nr. 1755/2024
Membru titular ANEVAR

MV GLOBAL VALUATION SRL

AUTORIZAȚIE 0843/2024
MEMBRU CORPORATIV



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de firma **MV GLOBAL VALUATION SRL**, Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0843/2024, cu sediul social în Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Brașov, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J08/3169/2021 și Cod Unic de Înregistrare 45166250. Administratorul firmei este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2024.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMENAT

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV**

Utilizatorul desemnat al lucrării: **PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV**

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude

orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

In determinarea formei si a continutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizeaza evaluarea, pentru a se asigura faptul ca aceasta contine informatii adecvate necesitatilor lor.

1.3.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este ceruta de catre Client pentru **determinarea chiriei pentru Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness cu 160 locuri**, identificate și precizate în mod explicit de către client.

Evaluarea² nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

1.4.IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Imobilul este situat in Ghimbav str Crizantemei nr.3 (fosta str Lalelei nr.7), jud.Brasov

1.4.2 Identificare cadastrala

Terenul pe care se afla constructia este inregistrata in Cartea Funciara **106037** Ghimbav și este compus din teren in suprafata de 11774 mp cu numar cadastral 106037 si constructie compusa din 2 corpuri C1 –Sala de sport inregistrata in CF 106037Ghimbav cu nr cadastral 106037-C1 si C2 bazin de inot cu SPA si Sali de aerobic si fitness si spatii conexe neinregistrata in CF – constructie in curs de finalizare.

Obiectul evaluării îl constituie doar constructi C2 Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness cu 160 locuri :

- Clădirea este realizată pe 3 nivele :
 - Subsola – Camera tehnica piscina ;
 - Parter – sala fitness , sala aerobic, bazin salin, zona SPA, sauna uscata, sauna umeda, 2 Sali masaj , bazin hidromasaj, sp teh hidromasaj, sala bazin inot, 4 camere depozitare, 8 grupuri sanitare, 3 zone de dusuri, 6 holuri, 8 vestiare, 5 spatii depozitare, bar, magazin camera CT , camera pompe incendiu, camera server, zona de asteptare si spatiu tehnic culoar apa rece-calda.
 - Etaj I - Scara tehnica si Camera tehnică CTA

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietatii imobiliare care se evalueaza este un drept deplin,
- ii. Identificarea oricarui drept absolut sau subordonat care influenteaza dreptul care se evalueaza: nu sunt
- iii. Restrictii asupra dreptului de proprietate supus evaluarii, cunoscute sau evidente: nu sunt.
- iv. Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

SARCINI: presupul deplin .

1.5. TIPUL VALORII ADECVAT SCOPULUI

Scopul precizat al evaluarii a determinat ca tipul adecvat al valorii estimate este **chiria de piață**, definita in SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), dupa cum urmeaza:

“Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriāt(a) la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. MONEDA EVALUĂRII

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii, respectiv in 5 aprilie 2024: **1 euro = 4,9708 lei**

1.7. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata este: **5 aprilie 2024.**

Data inspectiei, la interior și exterior: **nu s-a realizat , evaluarea s-a realizat tip desktop**

1.8. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZĂRII EVALUĂRII

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii.

Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea
-

Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culesse date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale constructiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.9.NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite si consemnate natura si sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

1. furnizate de catre client:

- Autorizatia de construire nr 77 din 12.10.2022
- Memoriu de arhitectura
- Plan de incadrare in zona
- Planuri relevee
- Extras de carte funciara

2. din surse publice:

- analiza de piata – site-uri imobiliare , site institutii publice si publicatii de specialitate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro.)
- restrictii sau permisiuni legale – site-uri ale institutiilor publice- nu e cazul
- altele

1.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.1.2 **Ipotezele** luate in considerare pe durata realizarii si raportarii evaluarii sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.1.3 **Ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, chiria de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: nu e cazul

1.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul vanzarii proprietatii si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa

predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat, in calitate de semnatori ai raportului;

1.12. CONFORMITATEA EVALUARII CUSTANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV³) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

STANDARDELE DE EVALUARE SEV, COMPUSE DIN:

- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

GHIDURILE DE EVALUARE GEV, COMPUSE DIN:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile
- **Glosar**
- **Abrevieri**
- **Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat**

1.13. FORMA RAPORTULUI

În scopul conformării cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

In zona se afla:

- proprietati rezidentiale , comerciale, unitati de cult.
- Mijloace de transport: autobuze atat catre centrul orasului, cat si spre periferii.

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Ansamblul "**Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness** " este compusă din:

- Construcție Corp bazin de inotcu SPA si Sali de aerobic si fitness, cu spatii pentru functiuni conexe: vestiare , grupuri sanitare , depozitari, etc
- Clădirea este realizată pe 3 nivele :
 - Subsol – Camera tehnica piscina ;
 - Parter – sala fitness , sala aerobic, bazin salin, zona SPA, sauna uscatam sauna umeda, 2 Sali masaj , bazin hidromasaj, sp teh hidromasaj, sala bazin inot, 4 camere depozitare, 8 grupuri sanitare, 3 zone de dusuri, 6 holuri, 8 vestiare, 5 spatii depozitare, bar, magazin camera CT , camera pompe incendiu, camera server, zona de asteptare si spatiu tehnic culoar apa rece-calda.
 - Etaj I - Scara tehnica si Camera tehinca CTA
- Parcare: pentru autoturisme.

DATE GENERALE CONSTRUCȚIE:

- Tipul construcției: Centru Multifuncțional de recreere
- Anul construirii: 2022-2024
- Regim de înălțime: S+P+pE1
- Suprafața Au = 1900 mp;

Proprietatea se afla intr-o zona meidana, cu parcare generoasă. Zona cu ambient civilizatat, poluare mica.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piata la nivel judetului Brasov.

Datele culese in aria de piata se refera la:

- i. tendintele sociale
- ii. situatia economica
- iii. reglementarile si restrictiile legale specifice ariei de piata definite
- iv. conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii in aria de piata definita in acest scop.




Conform IBC FOCUS:255 de proiecte de construcții au piscine sau bazine de înot în țara noastră
In prezent, 255 de proiecte de construcții publice au inclus și construcția unei piscine sau a unui bazin de înot, arată o analiză a companiei IBC Focus pe baza datelor Victa.ro, potrivit unui comunicat de presă. Cel mai mare investitor în bazine și piscine publice este Compania Națională de Investiții, care are în derulare 41 de proiecte în valoare totală de aproximativ 100 milioane de euro. În total, în ultimele 12 luni au fost identificate 78 de proiecte cu cofinanțare publică, proiecte care au inclus și construirea unui bazin de înot sau a unei piscine.

2.3. DATE DESPRE Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

informatii despre proprietati similare care functioneaza in conditii

Complexul Paradisul Acvativ

Și-a deschis porțile pe date de 23 iulie 2007 la Brașov, iar aici puteți găsi, atât iarna cât și vara, piscine moderne, acoperite sau în aer liber, tobogane cu apă, un SPA de cel mai înalt nivel, terenuri de tenis și fotbal acoperite, un hotel și o terasă. Complexul se întinde pe o suprafață de 6,5 ha și deține o capacitate de 2.000 de cutii de valori și vestiare pentru a lăsa în siguranță hainele și obiectele clienților. Complexul PARADISUL ACVATIC deține în acest moment 7 piscine moderne și un bazin de înot acoperit cu o zonă specială pentru sărituri de la înălțimi de 5 m, 3 m și respectiv 1,5 m. Pe timpul verii cele 2 bazine exterioare (de ca.1000 m² respectiv 90 m²) au o temperatură a apei între 24 și 30 grade oferind un loc ideal unde se poate înota sub razele soarelui. Cele 1.300 de șezlonguri din curtea exterioară sunt disponibile de primăvara până toamna târziu.



PLAN TARIFAR

ADULT

DURATĂ ORE	TARIF RON	Tarif suplimentar / persoană		
		1 ORĂ	> 2 ORE	> 3 ORE
2 ORE	55	10	20	40
3 ORE	65	10	30	—
4 ORE	75	20	—	—
NELIMITAT	95	—	—	—

* Tariful „NELIMITAT” se referă la timpul nelimitat petrecut în incinta complexului, în intervalul programului de funcționare din ziua respectivă.

COPIL

CU ÎNĂLȚIMEA PÂNĂ LA 1,40 m

DURATĂ ORE	TARIF RON	 h < 1,40 m
NELIMITAT	30	

- COPILII ÎN VÂRSTĂ PÂNĂ LA 3 ANI AU ACCES GRATUIT.
- COPILII CARE DEPĂȘESC ÎNĂLȚIMEA DE 1,40 m PLĂTESC TARIF DE ADULT CU REDUCERE DE ELEV.
- COPILII CU ÎNĂLȚIMEA PÂNĂ LA 1,40 m NU BENEFICIAZĂ DE REDUCEREA DE ELEV.
- REDUCERE ELEV (CARNET ELEV) > 1,40 m - 25 RON
- REDUCERE STUDENȚI (CARNET STUDENT) - 10 RON
- REDUCERILE NU SE CUMULEAZĂ

ABONAMENTE

ABONAMENT	NR. INTRĂRI	DURATĂ (ORE)	TARIF RON
ADULT	15	2 ORE	500
ADULT	15	3 ORE	640
ADULT	15	NELIMITAT	900
COPIL < 1,40m	15	NELIMITAT	350

*Abonamentele sunt valabile 8 luni începând cu data emiterii.
*Acestea se mai pot prelunge după data expirării cu **maxim 30 zile**.

Tarife si Program

LOCATIE	BELAQVA	PARADISUL ACVATIC	BAZINUL OLIMPIC		
CURS	LECTIE in grup de 6 pax	LECTIE individuala	LECTIE in grup de 6 pax	LECTIE individuala	Performanța
INOT 3 - 6 ani	80 lei	160 lei	70 lei	150 lei	
INOT 7 - 17 ani	80 lei	160 lei	70 lei	150 lei	
INOT adulti	150 lei	200 lei			
Aqua Natal	50 lei	100 lei			
Aqua Gym	50 lei	100 lei			
Triation	60 lei				

Brasovul are si un bazin de inot la standarde internationale!



Noul bazin, dat în folosință în aprilie 2013 este acum o clădire cu trei niveluri și îndeplinește toate standardele pentru desfășurarea de competiții sportive interne și internaționale.

Bazinul propriu-zis are dimensiuni olimpice (50x25x2 metri), zece 10 culoare și 658 de locuri în tribună, douăsprezece fiind special amenajate pentru persoanele cu dizabilități. Stația de filtrare a apei, complet automatizată, poate asigura filtrarea întregii cantități de apă în patru ore. La subsol se află spațiile tehnice, vestiare, dușuri, saună, jacuzzi și o cameră pentru masaj. La parter au fost amenajate vestiarele pentru public (inclusiv pentru persoanele cu dizabilități), zone de direcționare și informare, dușuri, grupuri sanitare, recepție, un punct de vânzare răcoritoare și un al doilea bazin, de inițiere și încălzire, cu dimensiunile de 14x7x1,2 metri. La etaj au fost amenajate o sală forță și fitness, vestiare, grupuri sanitare, sală metodică, sală de conferințe și zone pentru mass-media și VIP

Tarife practicate pe bazele sportive aflate în administrarea Direcției Administrare Infrastructura Sportivă Brașov

Sala Sporturilor

Bazinul Olimpic

Stadion Metrom

Sala Sport Metrom

More

Tarife Sala Sporturilor D. P. Colibași Brașov, conform HCL nr. 456/2021

Poziția A : echipe copii și juniori	100 lei/oră
Poziția B : echipe seniori	300 lei/oră
Poziția C : organizare competiții sporturi individuale seniori	300 lei/oră
Poziția D : activități sportive agrement, amatori	300 lei/oră
Poziția E : organizare competiții sporturi individuale copii și juniori	150 lei/oră
Poziția F : evenimente socio-culturale și de divertisment (concerte, spectacole de dans, teatru) pentru care spectatorii achită biletul de intrare, tariful de utilizare a bazei sportive este de	500 lei/oră
Poziția G : pentru celelalte tipuri de evenimente, altele decât cele menționate la Punctul F, tariful de utilizare a bazelor sportive este	350 lei/oră.

Utile

- Tarife baze sportive
- Program intrare baze sportive
- Galerie Foto

Facebook



Date de Contact

Directia Administrare Infrastructura Sportiva Brasov

B-dul Gării, nr. 21, Brașov, cod poștal

500218 (Sala Sporturilor Dumitru

Popescu Colibași Brașov)

– Secretariat: tel/fax: +40 268471615

– Bazin olimpic: +40 268412685 / + 40

741122891

– e-mail: contact@dstbv.ro

conducere:

Tarife Baze Sportive

Tarife practicate pe bazele sportive aflate in administrarea Directiei Administrare Infrastructura Sportiva Brasov

Sala Sporturilor

Bazinul Olimpic

Stadion Metrom

Sala Sport Metrom

More

Tarife Bazinul Olimpic de Inot Brașov, conform HCL nr. 466/2021

Poziția A : bilet intrare adulți	20 lei/pers/serie
Poziția B : bilet intrare pensionari	15 lei/pers/serie
Poziția C : bilet intrare studenți	15 lei/pers/serie
Poziția D : bilet intrare copii și elevi	10 lei/pers/serie
Poziția E :	abonament adulți 320 lei / 20 intrări
Poziția F :	abonament adulți 180 lei / 10 intrări
Poziția G :	abonament studenți 150 lei / 12 intrări
Poziția H :	abonament pensionari 150 lei / 12 intrări
Poziția I :	abonament copii și elevi 150 lei / 20 intrări
Poziția J :	abonament copii și elevi 80 lei / 10 intrări
Poziția K : utilizare echipe polo.....	600 lei/oră
Poziția L : utilizare culbar d. . . t	200 lei/oră
Poziția M : utilizare bazin mic	200 lei/oră
Poziția N: bilet refacere (saună, jacuzzi și sală forță) pentru cluburile sportive de performanță.....	300 lei/grup
Poziția O : bilet însoțitor copil sub 7 ani	1 lei/pers/intrare

Cauta ...

Utile

Tarife baze sportive
Program intrare baze sportive
Galerie Foto

Facebook



Date de Contact

Directia Administrare Infrastructura Sportiva Brasov
B-dul Gării, nr. 21, Brașov, cod poștal 500218 (Sala Sporturilor Dumitru Popesca Colibași Brașov)
-- Secretariat: tel/fax: +40 268471615
-- Bazin olimpic: +40 268412685 / + 40 741122881
- e-mail: contact@dstbv.ro
conducere:

Director interimar: Tudor Cornel Dan
Contabil șef: Florea Mișela-Mihaela
contabilitate@dstbv.ro
Șef serviciu Sala Sporturilor și Bazin Olimpic interimar: Prescornițoiu Silviu Florin
bazinsala@dstbv.ro
Șef serviciu Patinoar Olimpic: Puiu Costel-Liviu
patinoar@dstbv.ro
Șef serviciu Stadion Carpați și Metrom: Ploșteanu Bogdan

Piscina

Piscina GARDEN CLUB

Vă așteptăm să ne vizitați la **piscina exterioară** a hotelului GARDEN Club Brașov. Piscină este amplasată în curtea interioară, într-o frumoasă cetă verde cu o grădina detrandafiri.

Pe piscină funcționează un bar și un restaurant unde se oferă servicii bucatari: preparate, cafea, cocktail-uri și un meniu variat. Serviciul clienților se face în cadrul deevenimente special însoțit și în seara zilei de pe plajă.

Accesul turiștilor din hotel, la piscină, este GRATUIT.

Clienții din afara hotelului sunt bineveniți, accesul se face în baza taxei de intrare:

Program: Zilnic 09.00-19.00

Taxa de intrare:

60 RON/persoana/zi luni - vineri

75 RON/persoana/zi sambata si duminica si in sarbatorile legale

Apa din piscină este încălzită în sezon, la 24-28°C.

Clienții au la dispoziție sezlonguri și umbrele pentru plajă (include în taxa de intrare).

Galerie foto:



Piscină acoperită

Tarife și abonamente acces la piscină.

- Intrare adult: 70 lei
- Intrare copil 5-14 ani: 50 lei

Abonamente:

- INDIVIDUAL nominal 10 intrări /1 pers. / 45 zile: 600 lei
- TRIMESTRIAL nominal 20 intrări /1 pers. / 90 zile: 1000 lei
- SEMESTRIAL nominal 60 intrări /1 pers. / 180 zile: 1900 lei
- SEMESTRIAL Family DUO* nominal 70 intrări /2 pers. / 180 zile: 2800 lei
- MAXI Friends** nominal 112 intrări /4 pers. / 365 zile: 5100 lei
- MAXI Family DUO* nominal 100 intrări /2 pers. / 365 zile: 4100 lei
- MAXI nominal 100 intrări /1 pers. / 365 zile: 3500 lei
- MAXI nenominal 100 intrări /365 zile: 6000 lei
- TRIMESTRIAL nenominal 20 intrări /90 zile: 1300 lei
- SEMESTRIAL nenominal 60 intrări /180 zile: 3750 lei
- INDIVIDUAL nenominal 10 intrări /45 zile: 670 lei

** intrări cumulate între cei 4 proprietari de ab.

* intrări cumulate între cei 2 proprietari de ab.

Program:

- 07:30 - 22:00



Capitolul III: ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, sau se inchiriaza bunuri și servicii între locatori și locatari, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa/închiria fara restrictii între cumparatori si vanzatori/locatari și locatori. Pentru a estima chiria cea mai probabilă care ar fi platită pentru un spațiu, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar închiria. Aceasta deoarece chiria obținabilă va depinde de numarul locatarilor si al locatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, locatorii și locatarii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se închiriaza in mod normal activul supus evaluarii, la *data evaluarii*⁵.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spațiilor cu functiuni bazin de inot, centru SPA si Sali de fitness si aerobic din judetul Brasov. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. ANALIZA CERERII

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in închirieri curente sau care intentioneaza sa intre intr-o închiriere pentru un anumit tip de activ. Hotararea de a închiria si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice locatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

Tinand cont de specificul zonei si de tendinta de dezvoltare, cererea pentru proprietati de tip spații pentru activități de recreere –bazine de inot cu SPA este in crestere .

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat. Cererea pentru acest tip de spatii este in crestere.

3.1.3. ANALIZA OFERTEI

Au fost identificate 5 spatii similare , care sunt gestionate de societati comerciale . Oferta de spatii la inchiriere similare este scazuta, Bazinele detinute de administratia publica UAT Brasov are un departament de sport care administreaza Bazinul Olimpic. Locatiile private sunt exploatate de cei care au realizat investitiile .

3.1.4. ECHILIBRUL PIETEI

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celei mai probabile chirii de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu o chirie corectată sau atenuată, bazată pe o presupusă refacere a echilibrului.

3.1.5. CONCLUZIE

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor bazine de inot cu centru SPA este in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in SEV- 2022 ca fiind:

„Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.” Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

A rezultat ca utilizarea comercială este maxim productiv, fezabila financiar si permisă legal. Orice alta utilizare nu este permisă legal.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna.

Capitolul IV: APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECȚIEI ABORDĂRILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii chiriei proprietatii imobiliare evaluate – Sala sport – Bazin de inot cu centru SPA Ghimbav jud.Brasov,s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari ale valorii:

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin cost;
- c) abordarea prin venit.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra chiriei de piata, se bazeaza pe informatii de piata. Desi in formularea unei concluzii asupra chiriei de piata in scopul determinarii chiriei de piata, pot fi utilizate cele trei abordari indicate in SEV 100-Cadrul general, daca proprietatea imobiliara este atat de specializata, incat nu exista date suficiente pentru a se utiliza fie abrodarea prin piata, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliara sa fie privita ca fiind o garanție admisibila. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluarile pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicitatii valorii determinate prin utilizarea altei abordari.

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata abordarea prin piata , iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietati similare care au fost închiriate recent sau care sunt oferite pentru închiriere. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la chiriile care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, avand in vedere ca se estimeaza chiria de piata, nu a fost aplicata deoarece informatiile privind închirierile comparabile nu au fost considerate ca fiind relevante.

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.⁹

Aceasta abordare nu a fost aplicata deoarece nu este relevanta pentru scopul evaluarii.

4.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Pentru a determina chiria de piata s-a utilizat metoda analiza DCF .

Analiza DCF s-a bazat pe urmatoarele :

Program zilnic de la ora 8 AM la ora 22 PM de Luni pana Duminica

Numar intatre 2 ore / serie

Numar de Serii zilnice : 7

Beneficiari :

Numar adulti - pe zi – 70 (10 p/ serie - 7 serii)

Numar copii pe zi – 105 - (20 p /serie - 6 serii)

Numar seniori pe zi – 30 – (6 p / 5 serii)

Serii inot – 6 copii / serie – 5 serii /zi

Sala fitness – 25 cursanti / zi

Grad de ocupare conform analizei efectuate de evaluator la centre similare :

Adulti si copii piscina - 80%

seniori piscina - 60%

cursanti piscina - 70%

Sala fitness – 65%

Tarife :

Pret intrare adulti – 10 eur – 50 lei

Pret intrare copii – 5 eur – 25 lei

Pret intrare seniori – 5 eur – 25 lei

Pret curs inot /participant (3 intrari) - 15 eur

Inchiriere spatii :

Chirie sala fitness - 30 eur /zi

Chirie bar – 250 eur/ luna

Chirie magazin -250 eur/luna

Plecand de la aceste date s-a intocmit o analiza si previzionarea fluxului de venit specific PGA.

La cheltuieli de exploatare s-au considerat :

Cheltuielile cu personalul – fond salariu in lei

Denumire post	Numar angajati	salariu/luna/a ngajat	fond salariu lunar
Femeie de servicii	4	5500	22000
Salvamar	2	7000	14000
Administrator	1	8500	8500
personal bar	4	7000	28000
personal magazin	2	7000	14000
personal receptie	4	7000	28000
contabil	2	10000	20000
Total posturi	19	52000	134500

Cheltuieli cu utilitatile – o medie de 2000 eur/luna, avand in vedere ca spatiul a fost construit si conceput ca si "spatiu verde" .

Cheltuielile de mentananta si cu asigurarea se ridica la aproximativ 5%

Amortizarea s-a considerat a fi lineara

	Investitie eur	ani	eur/an
Amortizate	4.500.000	50	90.000

Marja de profit s-a presupus a fi intre 10-20 % in primii 4 ani de exploatare .

Chiria a rezultat ar fi de 90.000 eur / an (7500 eur/luna) .

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin venit (rotunjit) :

VALOARE CHIRIE* pentru desfasurarea activitatilor de recreere *valoarea nu contine TVA	7.500 eur /luna	Aproximativ 37.300 lei/luna
---	------------------------	--



Capitolul V: CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea analizei de piata si metodei DCF s-a analizat dreptul de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii chiriei de piata.

Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin venit metoda DCF** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a selecta chiria de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin VENIT** s-au bazat pe date suficiente si relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si in urma studiului de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin venit** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **determinarea chiriei de piata** .

Valoarea chiriei estimată, obținută ca rezultat al abordari prin venit metoda DCF:

VALOARE CHIRIE* pentru desfasurarea activitatilor de recreere Bazin de inot cu SPA si sala fitness si aerobic *valoarea nu contine TVA	7.500 eur /luna	Aproximativ 37.300 lei/luna
--	-----------------	--------------------------------

ing. Mihaela-Viorica Verdes
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie nr. 1755/2024
Membru titular ANEVAR



MV GLOBAL VALUATION SRL

AUTORIZAȚIE 0843/2024
MEMBRU CORPORATIV



ANEXE

Anexa Nr. 1 – Grila de calcul

Anexa Nr. 2 – Acte



Analiza si previzionarea fluxului de venit specific PGA

Denumire	U.M.	An 2024	An 2025	An 2026	An 2027	An 2028	An 2029	An 2030	An 2031	An 2032	An 2033
Venituri din exploatare											
Piscina adulti											
Numar adulti	nr adulti /zi	70	70	70	70	70	84	84	84	84	84
Grad de ocupare	%	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
Tarif mediu/intrare adulti	eur/serie	10	12	12	12	15	15	15	18	18	20
Venituri adulti	eur/an	204.400	245.280	245.280	245.280	306.600	390.915	390.915	469.098	469.098	521.220
Piscina copii											
Numar copii	nr copii /zi	150	150	150	150	150	150	150	175	175	175
Grad de ocupare	%	80%	80%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
Tarif mediu/intrare adulti	eur/serie	5	5	6	6	7	7	8	8	10	10
Venituri adulti	eur/an	219.000	219.000	262.800	262.800	306.600	325.763	372.300	434.350	542.938	542.938
Scoala inot											
Numar cursanti	nr cursanti /5 serii(6/serie)/zi	30	30	30	30	30	35	35	36	38	40
Grad de ocupare	%	70%	70%	75%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
Tarif mediu	eur/cursant	15	15	20	20	20	20	25	25	30	30
Venituri scoala	eur/an	114.975	114.975	164.250	164.250	164.250	204.400	255.500	262.600	332.880	350.400
Piscina seniori											
Numar seniori	nr seniori/zi	30	30	30	30	30	35	35	35	35	35
Grad de ocupare	%	60%	60%	62%	62%	65%	65%	70%	70%	70%	70%
Venit mediu/zi	eur/loc/zi	5	6	6	7	7	8	8	9	10	10
Venituri piscina	eur/an	32.850	39.420	40.734	47.523	49.823	66.430	71.540	80.483	89.425	89.425
Sala fitness											
Capacitate	locuri /zi	25	25	30	30	35	35	40	40	40	40
Grad de ocupare	%	65%	65%	65%	65%	65%	67%	67%	68%	69%	70%
Venit mediu/sala fitness	eur/sala/zi	10	10	15	15	20	20	20	25	25	25
Venituri sala fitness	eur/an	59.313	59.313	106.763	106.763	166.075	171.185	195.640	248.200	251.850	255.500
Bar + Magazin											
Chirie bar	eur/an (250 eur/luna)	3000	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
Chirie magazin	eur/an 250 eur/luna)	3000	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800
Venituri din activitati secundare	eur/an	6.000	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Total venituri	eur/an	636.538	681.588	823.427	830.216	996.948	1.162.293	1.289.495	1.498.531	1.689.791	1.763.083
Cheltuieli de exploatare											
Cheltuieli de personal											
	eur/an	300.000	325.000	360.000	375.000	390.000	420.000	420.000	435.000	540.000	570.000
	% din total venituri	47,13%	47,68%	43,72%	45,17%	39,12%	36,14%	32,57%	29,03%	31,96%	32,33%
Cheltuieli cu mentananta											
	eur/an	20.000	20.000	25.000	25.000	28.000	30.000	30.000	32.000	32.000	35.000
	% din total venituri	3,14%	2,93%	3,04%	3,01%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
Cheltuieli cu utilitatile											
	eur/an	25.000	25.000	25.000	25.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	% din total venituri	3,93%	3,67%	3,04%	3,01%	2,01%	1,72%	1,55%	1,33%	1,18%	1,13%
Cheltuieli cu chiria pe proprietate											
	eur/an	90.000	90.000	95.000	95.000	100.000	100.000	120.000	120.000	150.000	150.000
	% din total venituri	14%	13%	12%	11%	10%	9%	9%	8%	9%	9%
Cheltuieli cu asigurarea											
	eur/an	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Cheltuieli cu taxa pe cladire											
	eur/an	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
Alte cheltuieli de exploatare											
	eur/an	10.000	11.000	13.000	15.000	29.908	34.869	45.132	52.449	67.592	70.523
	% din total venituri	1,57%	1,61%	1,58%	1,81%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	4,00%	4,00%
Total cheltuieli	eur/an	496.000	522.000	569.000	586.000	618.908	655.869	686.132	710.449	860.592	896.523
RCE	% din total venituri	78%	77%	69%	71%	62%	56%	53%	47%	51%	51%
EBITDA (VNE)	eur/an	140.538	159.588	254.427	244.216	378.039	506.424	603.363	788.082	829.199	866.559
Marja EBITDA	%	22%	23%	31%	29%	38%	44%	47%	53%	49%	49%
Amortizare	eur/an	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
EBIT	eur/an	50.538	69.588	164.427	154.216	288.039	416.424	513.363	698.082	739.199	776.559
Marja EBIT	%	8%	10%	20%	19%	29%	36%	40%	47%	44%	44%
Cheltuieli cu dobanzile											
	eur/an	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Profit brut	eur/an	40.538	59.588	154.427	144.216	278.039	406.424	503.363	688.082	729.199	766.559
Marja profitului brut	%	6%	9%	19%	17%	28%	35%	39%	46%	43%	43%
Impozit pe profit	eur/an	6.486	9.534	24.708	23.074	44.486	65.028	80.538	110.093	116.672	122.649
Profit net	eur/an	34.052	50.054	129.718	121.141	233.553	341.396	422.825	577.989	612.527	643.910
Marja profitului net	%	5%	7%	16%	15%	23%	29%	33%	39%	36%	37%



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	226312
Ziua	21
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162739584



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106037 Ghimbav

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Str Crizantemei, Nr. 3, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106037	11.774	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106037-C1	Loc. Ghimbav, Str Crizantemei, Nr. 3, Jud. Brasov	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1628 mp; Sală de sport P înalt și P+1 compusă din: parter : spațiu teren de joc, 4 vestiare, hol acces sportivi, 4 grupuri sanitare, 1 grup sanitar persoane cu handicap (wc + lavoar + duș), 1 cabinet medical și etaj : 4 vestiare profesori, 2 sas-uri, 2 grupuri sanitare, spațiu centrală termică, casa scării, spațiu tehnic; suprafata construita desfasurata = 1780 mp. Anul construirii: 2012

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
176382 / 06/11/2019		
Act nr. initial nr. 49061-105/2001 cf.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu de drept conform art. 33 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV , CIF:4801362 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101008/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 35349 din 25/07/2006; (provenita din conversia CF 3519A+5)</i>	A1 / B.5
Act Administrativ nr. 35, din 14/11/2012 emis de PRIMARIA GHIMBAV;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101008/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 6698 din 28/01/2013;</i>	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

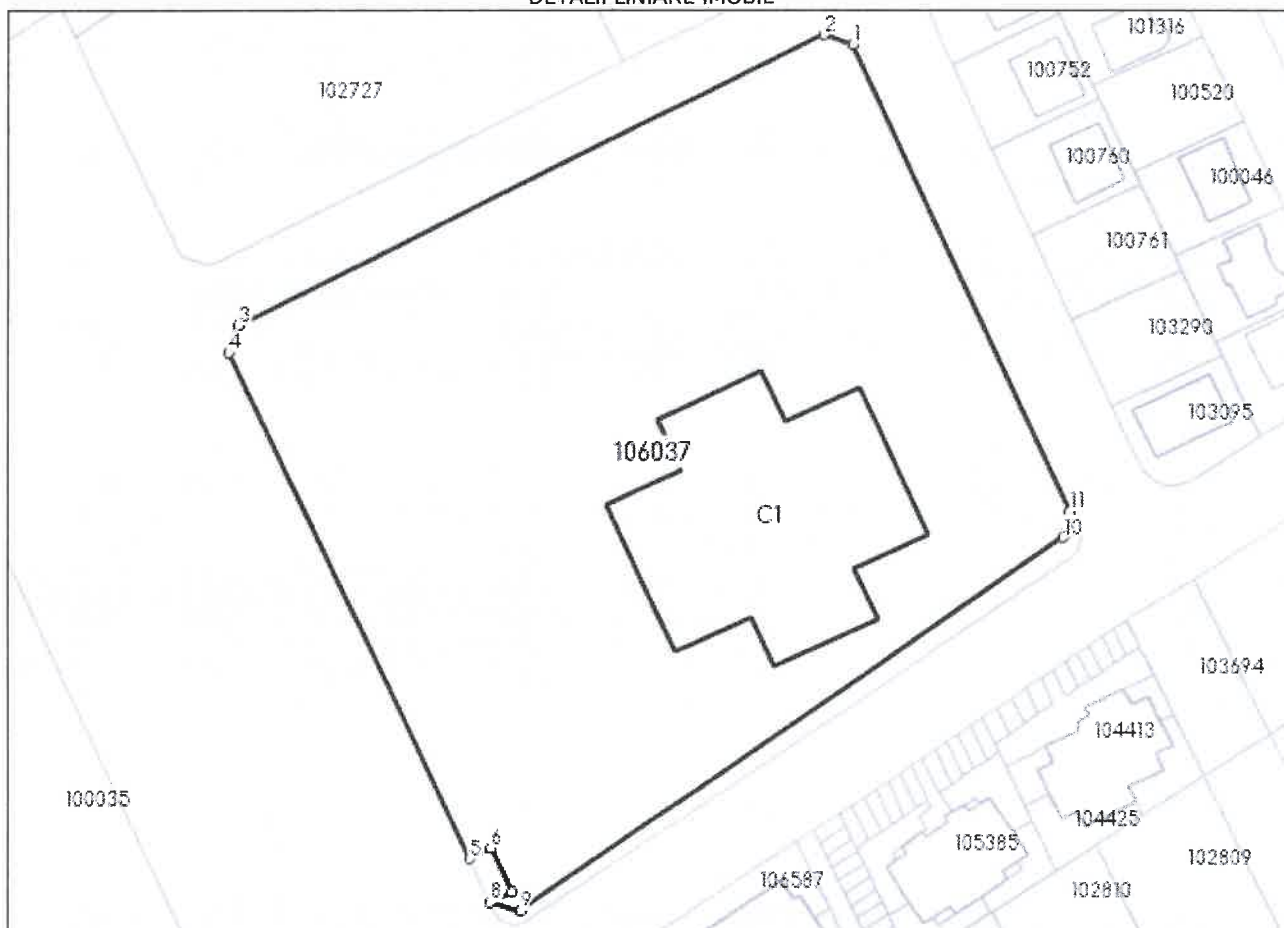
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106037	11.774	Teren neimprejmit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	11.774	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106037-C1	construcții administrative și social culturale	1.628	Cu acte	S. construită la sol: 1628 mp; Sală de sport P înalt și P+1 compusă din: parter : spațiu teren de joc, 4 vestiare, hol acces sportivi, 4 grupuri sanitare, 1 grup sanitar persoane cu handicap (wc + lavoar + duș), 1 cabinet medical și etaj : 4 vestiare profesori, 2 sas-uri, 2 grupuri sanitare, spațiu centrală termică, casa scării, spațiu tehnic; suprafața construită desfășurată = 1780 mp. Anul construirii: 2012

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.998
2	3	109.633
3	4	4.907
4	5	94.421
5	6	3.999
6	7	8.0
7	8	4.0
8	9	5.329
9	10	110.635
10	11	4.526
11	1	86.782

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.******* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/12/2023, 10:50



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
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. 22176/21.12.2022

CERTIFICAT
de nomenclatură stradală și adresă

Ca urmare a cererii Primăriei Orașului Ghimbav, înregistrată sub nr. 22176/21.12.2022, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr.2, jud. Brașov, CUI: 4801362 și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă următoarele:

Imobilul identificat prin CF nr. 106037 Ghimbav, nr. cadastral 106037 situat pe *str. Lalelei nr.7, loc. Ghimbav, jud. Brașov*, va avea adresa definitivă:

Str. CRIZANTEMEI NR. 3, oraș GHIMBAV, jud. BRAȘOV

Prezentul certificat s-a eliberat pentru stabilirea nomenclurii stradale și adresei poștale și notarea în Cartea Funciară.

Prezentul certificat este valabil până la modificarea actelor de proprietate sau a nomenclatorului stradal al orașului Ghimbav.

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA

SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI

Întocmit,
Manuela ȘERBAN

3ex./21.12.2022



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: relatiiipublice@primaria-ghimbav.ro



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr.*17*..... din *12.10.2022*

Ca urmare a cererii adresate de UAT Ghimbav, CUI 4801362, cu sediul în Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Str. Lungă nr.2, cod poștal -, tel. -, înregistrată cu nr. 16425 din 28.09.2022 .

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SALA DE SPORT

Sc = 3.845 mp, Sd = 4.312 mp, Su = 161,26 mp, SI = - , Corp 1 - Rh= P +1E, Corp 2 - Rh=Sp+P+1E categoria de importanță C, POT= 32,65%, CUT=0,37. Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt: de 6.41 m față de limita de proprietate din S, de 17.51 m față de limita de proprietate din E, de 44 m față de limita de proprietate din N.

În următoarele condiții:

- se vor respecta condițiile din avize și acorduri.

Borderou: cerere, anexă, CU nr. 108/05.05.2021, dovadă OAR aviz Distrigaz Sud Rețele, aviz DEER, aviz MAI, aviz APM Brașov, aviz Compania Apa, notificare DSP, aviz de Securitate la incendiu, DTAC pt. obținerea avizului de securitate la incendiu, 22 planșe, ridicarea topo, DTOS, deviz general, referat privind verificarea de calitate la cerința Af, referat privind verificarea de calitate la cerința: A1, A2, 8 planșe, expertiză tehnică, DTAC – arhitectură, 17 planșe, proiect instalații electrice, referat privind calitatea la cerințele Ie (A, B, C, D, E, F, și G), 2 planșe, proiect instalații sanitare, referat privind verificarea de calitate la cerința Is, 3 planșe, proiect instalații termice, referat privind verificarea de calitate la cerințele It, 1 planșă

- pe imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, orașul Ghimbav, cod postal 507075, str. Lalelei nr.7, Cartea Funciară nr. 106037 , nr. cad 106037;
- lucrări în valoare de 17.364.910,54 lei
- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E), nr. 96/2022, elaborată de SC STUFO ARHITECTURA SRL, cu sediul în Județul Constanța, respectiv de Arh. CIPRIAN SIMION, arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 6222, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale DOBROGEA a Ordinului Arhitecților din România cu nr.18226 din 21.09.2022.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

- A. Documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.) - vizată spre neschimbare - împreună cu avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul- model F.14) la Inspectoratul Județean în Construcții Brașov, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la Inspectoratul Județean în Construcții Brașov, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier (în perfectă stare) autorizația de construire și documentația tehnică – D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu proiectul tehnic – P.Th. și detaliile de execuție – D.D.E pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură Brașov.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la rampa ecologică arondată localității, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții .
8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 45 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor), conform prevederilor Legii 176/09.06.2022 art.III.
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Să declare construcțiile proprietate privată realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

16. Evacuarea apelor menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare sau prin fosă septică betonată, compartimentată și vidanjabilă. Acolo unde terenul se învecinează cu domeniul public și nu prezintă rigole de scurgere a apelor pluviale, să se execute pe toată lungimea proprietății, care se învecinează cu domeniul public.

17. Să se facă colectarea apelor pluviale de pe proprietate prin drenaj sau rigole, cu scurgerea lor în cămin colector și să se primească apele ce se scurg în mod natural de pe terenurile situate în amonte.

18. Să nu se depoziteze materialele de construcție pe domeniul public și să se refacă strada, unde este cazul.

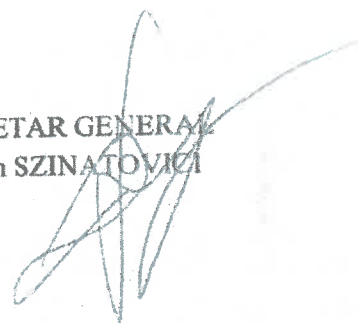
C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR
Ionel FLIUNDRĂ



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF
Arh. Liliana MICU



30.09.

Redactat,
Insp. Andreea BESHARA



2ex./30.09.2022

SCUTIT DE TAXĂ

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct, la data de însoțită de 1 (un) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

S.C. STUFO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Avram Iancu, Nr. 45- 53, Constanta
mobil: +40 720 124 154
e-mail: stufoarhitectura@yahoo.com



MEMORIU TEHNIC -ARHITECTURA-

PROIECT:
MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SALĂ DE SPORT

AMPLASAMENT:
Oraș Ghimbav, Jud. Brașov, str. Lalelei, nr. 7, CF 106037

BENEFICIAR:
PRIMARIA ORAȘULUI GHIMBAV
Oras GHIMBAV, Jud. Brasov, str. Lunga, nr. 2

PROIECTANT ARHITECTURA:
S.C. STUFO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Avram Iancu, Nr. 45- 53, Constanta

FAZA DE PROIECTARE:
D.T.A.C.+P.T.+D.E.

NR. PROIECT:
96/2022



CUPRINS:

1. DATE GENERALE
2. SITUATIA EXISTENTA
3. SITUATIA PROPUSA
4. DESCRIEREA TEHNICA A INVESTITIEI
5. ASIGURAREA CONDITIILOR DE CALITATE IN CONSTRUCTII



1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investitie

Investitia se intituleaza: **"MODERNIZARE ŞI EXTINDERE SALĂ DE SPORT"**

1.2. Amplasamentul investitiei

Investitia este amplasata pe terenul situat in **Oraş Ghimbav, Jud. Braşov, str. Lalelei, nr. 7, CF 106037.**

1.3. Beneficiarul investitiei

Beneficiar al investiţiei este: **PRIMĂRIA ORAŞULUI GHIMBAV**, cu sediul în Str. LUNGĂ, nr. 2, oraş GHIMBAV, jud. BRAŞOV.

1.4. Regim Economic

Folosinta actuala: teren de 11774 mp.

Categoria de folosință: curti constructii;

Destinatia conform P.U.Z.: **PARC, ZONĂ VERDE AMENAJATĂ, DOTĂRI AGREMENT ŞI SPORT/DOTĂRI FR CARTIER.**

Reglementari fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completările ulterioare.

Zonă fiscală "C" conform HCL nr. 106/2020.

Investitia se va realiza in conformitate cu documentatia de urbanism "P.U.Z. – PARC, ZONĂ VERDE AMENAJATĂ, DOTĂRI AGREMENT ŞI SPORT/DOTĂRI FR CARTIER" aprobat prin HCL nr. 70 din 28.07.2005 si PUD aprobat prin HCL nr. 32/30.03.2006.

1.5. Regim Juridic

Imobilul (teren) situat în intravilan este proprietate privată a oraşului Ghimbav; imobilului inscris in CF nr. 106037, nr. cadastral 106037.

- suprafata terenului: 11774 m²;
- categoria de folosință: curti constructii;
- înscrieri privitoare la sarcini: nu sunt;

1.6. Regim Tehnic

Investitia se va realiza in conformitate cu **Certificatul de Urbanism nr. 108 din 05.05.2021**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Indicatorii urbanistici admiși

- Procent de ocupare teren maxim admis: 45%;
- Coeficient de utilizare teren maxim admis: 1,35;
- Regim de inaltime maxim admis: S+P+2+M;
- Alinierea constructiilor se va face conformm PUD, aprobat cu HCL 32/30.03.2006;
- Acces pietonal: conform aviz Admin. Drum;
- Regim de aliniere – 10,00m din axul drumului;
- Retrageri: cod civil;
- Echipare edilitară: apă, canalizare, energie electrică, încălzire;
- Suprafață minima a parcelei: 500mp;





- Acoperisul și învelitoarea: sarpantă/terasă;
- Parcare (garaje): în incintă proprietății conform HG nr. 525/96 republ. în 2002;
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții admise: materiale care nu vor deprecia aspectul general al zonei;
- Organizarea de santier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază;
- Spații verzi: conform HG, nr. 525/96 republ. în 2002, corelată cu PUG – min. 2mp/persoană;

1.7. Vecinătăți

Terenul se învecinează:

- la nord - domeniu public: strada Craciunelului;
- la est - domeniu public: strada Lalelei;
- la sud - domeniu public: strada Crizantemei;
- la vest - domeniu public: strada Orhideei.

Căi de acces auto și pietonal: Accesul pietonal în incintă se va realiza din strada Crizantemei, strada Orhideei și strada Lalelei.

1.8. Particularități ale amplasamentului

Orașul Ghimbav este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel și are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Orașul Ghimbav este așezat în partea centrală a țării, având următoarele coordonate geografice: 45 grd 39 min lat. N. 25 grd 36 min long. E.

Orașul Ghimbav este situat la 7 km vest de municipiul Brașov pe drumul național DN 1 și calea ferată Brașov - Sibiu. Aflat la o altitudine medie de 535 m, localitatea ocupă o suprafață de 28,9 kmp, pe care trăiește o populație de 5100 de locuitori.

Orașul nu dispune de suprafețe împădurite, în afara salciilor aflate pe cursul râurilor. Rețeaua hidrografică este formată din două râuri, ambele având un debit mic și făcând parte din bazinul hidrografic superior al Oltului:

Ghimbășelul care străbate orașul;

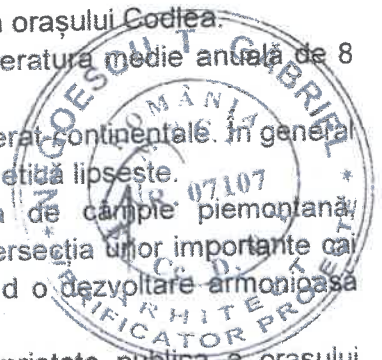
Bârșa care delimitează spre vest aria orașului Ghimbav de cea a orașului Codlea.

Clima orașului Ghimbav este temperat-continentală, cu o temperatură medie anuală de 8 grade Celsius. Media anuală a precipitațiilor este 780 mm.

Flora este specifică depresiunilor intramontane din zonele temperat-continentale. În general fauna nu diferă mult de cea din restul țării, cu precizarea că fauna cinegetică lipsește.

Localizarea orașului este favorabilă, fiind așezată în zona de câmpie piemontană, importantă pentru agricultură, în apropierea municipiului Brașov, la intersecția unor importante căi de comunicație de-a lungul Ghimbășelului, toți acești factori permitând o dezvoltare armonioasă din punct de vedere economic.

- regim juridic: imobilul (teren) situat în intravilan este proprietate publică a orașului Ghimbav; imobilului înscris în CF nr. 106037, nr. cadastral 106037;
- categoria de folosință: curți construcții;
- suprafața terenului: 11774 mp.



2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Constructii existente si destinatia acestora

Constructia ce face obiectul prezentei documentatii este amplasata pe un teren cu o suprafata totala de 11 774mp, conform extras CF 106037, aflat in proprietatea UAT Ghimbav. Terenul are o forma trapezoidala si dispune de acces la str. Orhideei, str. Craciunelului, str. Crizantemei si str. Lalelei.

In interiorul incintei este edificata constructia C1 – sala de sport cu regim de inaltime P+1E, Sc=1628 mp si Sd=1780 mp. Cladirea este formata din 3 corpuri. Corpul principal, dispus central, constituie sala de sport propriu zisa, pe latura de Nord este alipit corpul de vestiare si acces pentru sportivi iar pe latura de sud se afla corpul destinat accesului publicului si grupurile sanitare aferente.

Corpul principal are sistemul structural format cadre metalice cu fundatii izolate din B.A., cu stalpi si ferme metalice, cu acoperis tip sarpanta pe structura metalica si invelitoare din panouri sandwich. Anvelopanta este realizata din panouri sandwich pe structura metalica si tamplarie PVC.

Corpurile secundare au sistem structural format din cadre de beton(fundatii, stalpi, grinzi si plansee din beton) si acoperis tip sarpanta pe structura din beton si elemente metalice cu invelitoare din panouri sandwich. Anvelopanta este alcatuita din pereti de zidarie de BCA cu termosistem si tamplarie PVC.

Categoria și clasa de importanță;

Categoria de importanță: C – construcție de importanță normală, conform HGR 766/1997

Clasa de importanță: II –, conform P100/1-2013

2.2. Bilantul teritorial existent

Suprafata teren: 11774 mp;

Suprafata construita: 1628 mp;

Suprafata desfasurata: 1780 mp;

INDICATORII URBANISTICI

POT - 13.83 %

CUT - 0.15

2.3. Situatia utilitatilor si a instalatiilor actuale

Cladirea existenta este racordata la retelele exterioare existente.

Cladirea este racordata la urmatoarele utilitati din cadrul incintei:

- alimentare cu apa si canalizare
- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu gaz natural

2.4. Descrierea constructiei existente

Conform expertizei tehnice:

Din punct de vedere al sistemului structural constructia existenta face parte din categoria constructiilor metalice cu regim inaltime P inalt (parter inalt) si doua corpuri de cladire alaturate lateral cu P, P+E (parter, parter+etaj), constructii realizate de data recenta.

Din examinare vizuală, efectuata in situ, la data investigatiilor se constata:

- ansamblul structural a constructiilor existente, nu prezinta fisuri, degradari structurale sau degradari de alta natura;





- nu se inregistreaza tasari diferite
- constructiile sunt protejate de actiunea agentilor de mediu, se prezinta in stare tehnica bună, este in functiune.

Condițiile de teren:

- topografia amplasamentului: teren plan, teren neinundabil;
- natura terenului de fundare normal, fara agresivitate față de materialele de construcție;
- existența rețelelor edilitare (apă/canalizare) fara pierderi de apă.

Conform auditului energetic:

Coeficientul global de izolare termica calculat este $G = 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Coeficientul global normat de izolare termica $G_{ref} = 0,32 \text{ W/m}^2\text{K}$

Deoarece $G > G_{ref}$ rezulta ca avem un nivel de izolare necorespunzator.

Certificatul de performanta energetica pentru cladirea din, loc. Ghimbav, jud. Brasov, str. Lalelei, nr. 7, CF 106037 este clasificarea B si o valoare $Q_{tot} = 161 \text{ kWh/mp}^*\text{an}$ pentru consumul specific anual de incalzire apa calda si iluminat iar nota energetica este 94,65 iar emisia de CO_2 este de $33,29 \text{ [kg}_{\text{CO}_2}/\text{m}^2\text{an}]$.

Proiectul auditat se incadreaza in normele de izolare termica impuse din ianuarie 2011.

Recomandări pentru reducerea costurilor prin îmbunătățirea performanței energetice a clădirii

- Respectarea la executie a detaliilor de izolare termica conform SC 007-2013
- Din studiul raportului de audit energetic rezulta pentru cladirea proiectata un necesar de caldura specifica pentru incalzire, apa calda si iluminat de $q_{tot} = 161 \text{ kWh/m}^2\text{an}$.

Se propune ca solutie pentru reducerea necesarului de energie totala astfel:

- Pentru prepararea apei calde de consum se recomanda utilizarea unor panouri solare montate pe acoperisul cladirii in numar de 10 buc cu puterea totala de $1,2 \text{ kWh}$.
- Acestea pot suplini aproximativ 15-20 % din energia necesara preparării apei calde de consum pe un an de zile. Respectiv $Q = 5230 \text{ kWh/an}$.



3. SITUATIA PROPUSA

3.1. Scopul realizarii investitiei

Scopul investitiei il constituie modernizarea si extinderea corpului de cladire existent C1.

Astfel, pe latura de Est se propune extinderea corpului central cu o travee structurala si realizarea unei tribune peluza pentru suplimentarea numarului de spectatori iar pe latura de Vest, Nord si Sud se propune extinderea cu un corp de cladire nou C2 care sa adaposteasca un bazin de inot, un centru SPA, o sala de fitness, o sala de aerobic, vestiare si grupuri sanitare, spatii tehnice si de depozitare.

Totodata, se vor realiza lucrari de refacere a finisajelor, a anvelopantei si invelitorii, precum si pentru asigurarea constructiei din punct de vedere al sigurantei la incendiu.

3.2. Amplasamentul cladirilor noi propuse

Constructia rezultata va fi alcatuita din doua corpuri de cladire, C1 si C2, cu regim de inaltime P+E si Sp+P+1E. Noua constructie va fi pozitionata in zona de est a terenului, retrasa fata de limitele de proprietate, dispusa paralel la laturile terenului.

In corpul C1 se mentine functiunea de sala de sport, iar in corpul C2 va fi amenajat bazin de inot cu SPA si sali de aerobic si fitness, cu spatii pentru functiunile conexe: vestiare, grupuri sanitare, depozitari etc.

Se vor respecta toti indicatorii urbanistici si retragerile solicitate prin Certificatul de Urbanism precum si codul civil.

3.3. Bilant teritorial rezultat in urma realizarii investitiei

Bilantul teritoril:

Suprafata teren: 11774 mp;

Suprafata construita: 3845 mp

Suprafata desfasurata: 4312 mp;

Suprafata desfasurata supraterana: 4247 mp;

INDICATORII URBANISTICI

POT - 32.65 %

CUT - 0.37

3.4. Incadrari legale ale constructiei propuse

Tipul constructiei – constructie civilă, închisă

Destinatia constructiei – cladiri de sport

Categoria de importanta: C – constructie de importanta normală, conform HGR 766/1997

Clasa de importanta: II –, conform P100/1-2013

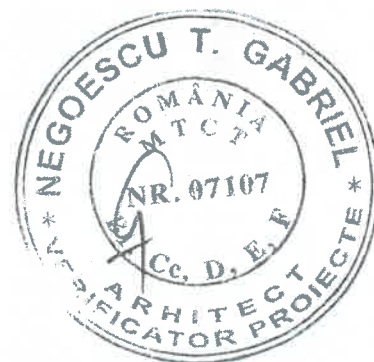
Numarul de compartimente de incendiu – 2

Gradul de rezistenta la incendiu – II

Risc de incendiu - MIC

3.5. Relationarea cu functiunile existente

Functiunea principala, cea de cladire pentru sport, nu se modifica si este compatibila functiunilor adiacente in aceasta zona, aceasta neputand aduce prejudicii constructiilor si functiunilor invecinate.



3.6. Accese

Căi de acces auto și pietonal: Accesul pietonal în incintă se va realiza din strada Crizantemei, strada Orhideei și strada Lalelei.

3.7. Spatii de parcare

Nu se propun prin proiect spatii noi de parcare.

Conform HG 525/ 96, art. 5.8.1. sunt necesare, raportat la numărul de locuri/ utilizatori (596 persoane), între 30 și 120 locuri de parcare.

Pe strazile din jurul terenului sunt amenajate aprox. 113 locuri care satisfac necesarul de locuri de parcare.

3.8. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrica

Cladirea este bransata la rețeaua stradala existenta.

Alimentarea cu apa menajera

Cladirea este bransata la rețeaua stradala existenta.

Asigurarea canalizarii apelor menajere si pluviale

Apelor uzate menajere sunt deversate in sistemul de canalizare stradala.

Apele meteorice colectate de pe cladire, conventional curate, se dau partial catre teren si partial catre sistemul de canalizare pluviala stradala.

Alimentarea cu gaz natural

Cladirea este bransata la rețeaua stradala existenta.

Evacuarea deseurilor menajere

Deseurile menajere sunt depozitate in europubele amplasate in interiorul terenului pe o platforma special amenajata. Evacuarea deseurilor se face in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

3.9. Capacitati functionale rezultate

CORP C1: 436 persoane

Personal - **4 persoane**

Sportivi - **56 persoane**

Public pe scaune - **376 persoane**

CORP C2: 160 persoane

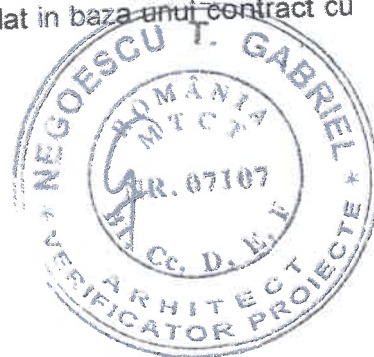
Personal - **10 persoane**

Public - **130 persoane**

Public pe scaune - **20 persoane**

Numarul maxim de persoane ce se pot afla simultan in cladire: **596 persoane**

Număr maxim animale: **0**





4. DESCRIEREA TEHNICA A INVESTITIEI

4.1. Conformare spatial-volumetrica

Cladirile existenta si propusa sunt alipite si au o forma planimetrica relativ simpla, rectangulara, dreptunghiulara si este alcatuita din doua corpuri alipite, C1- regim de inaltime P+E si C2- regim de inaltime Sp+P+1E.

In prelungirea Corpului C1, in continuarea lui si alipit cu acesta, este amplasat Corpul C2 cu o forma planimetrica rectangulara.

4.2. Conformare functionala

4.2.1. Circulatii

CORP C1

de la Parter catre exterior:

- 4 căi de evacuare (uși): 2 uși duble de 172.5x220 cm + 1 ușa dubla de 180x220 cm + 1 ușa dubla de 250*235 cm

de la Etaj 1 catre Parter:

- 1 cale de evacuare: scara interioara deschisa cu latimea utila de 110 cm

CORP C2

de la Parter catre exterior:

- 6 căi de evacuare (uși): 2 uși duble de 180x235 cm + 4 uși de 120x235 cm

Căile de evacuare la nivelul parterului (uși către exterior) asigură numărul de fluxuri de evacuare conform prevederilor normate la art. 2.6.55. al Normativului P 118-99 (fluxurile etajului cel mai aglomerat + 60% din capacitatea de evacuare necesară pentru spațiile parterului). Acestea asigură și distanța normată față de nodul vertical de circulație.

Evacuarea persoanelor din casele de scări la nivelul parterului se face prin traversarea de lobbyuri, holuri sau vestibuluri...

4.2.2. Distribuirea functiunilor pe niveluri

Destinatiile functionale sunt distribuite in conformitate cu cerintele temei de proiectare astfel:

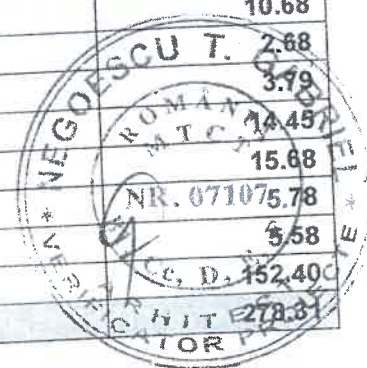
CORP C1 - PARTER PROPUNERE		(S. util) (mp)
P01	CABINET MEDICAL	2.70
P02	SAS G.S.	11.11
P03	G.S. B.P.	5.77
P04	WIDFANG	3.53
P05	SAS G.S.	6.95
P06	G.S. F.P.	3.15
P07	G.S. H.P.	10.90
P08	MAGAZIE	77.08
P09	FOYER 1	13.02
P10	GARDEROBA	142.76
P11	TRIBUNA 1	1102.15
P12	INCINTA ZONA DE JOC	





		77.21
P13	FOYER 2 + GARDEROBA	7.63
P14	G.S. B.P.	3.12
P15	SAS G.S.	3.90
P16	G.S. F.P.	9.17
P17	VESTIAR S.F. 1	4.68
P18	DUSURI S. 1	11.68
P19	VESTIAR S.F. 2	6.18
P20	G.S.S. 1	3.57
P21	G.S. H.S.	11.33
P22	HOL 1	28.41
P23	HOL ACCES	3.12
P24	WIDFANG	9.44
P25	G.S.S. 2	11.16
P26	HOL 2	9.17
P27	VESTIAR S.B. 1	4.68
P28	DUSURI S. 2	11.68
P29	VESTIAR S.B. 4	1606.27
TOTAL		

CORP C1 - ETAJ PROPUNERE		S util (mp)
		19.53
E01	HOL SCARA	21.52
E02	BIROU 1	14.32
E03	VESTIAR 1 ARBITRI / ANTRENOR	3.69
E04	DUSURI	2.68
E05	G.S.	5.52
E06	HOL 1	10.68
E07	BIROU 2	2.68
E08	G.S.	3.79
E09	DUSURI	14.45
E10	VESTIAR 2 ARBITRI / ANTRENOR	15.68
E11	BIROU SUPRAVEGHERE	15.78
E12	HOL 2	5.58
E13	CAMERA CURATENIE	278.31
E14	TRIBUNA 2	
TOTAL		



CORP C2 - PARTER PROPUNERE		S util (mp)
		187.09
P30	SALA FITNESS	20.28
P31	DEPOZITARE 1	8.40
P32	SCARA TEHNICA	141.07
P33	SALAAEROBIC	9.15
P34	G.S.F. 1	12.51
P35	DUSURI F. 1	41.69
P36	VESTIAR 1 F.	41.59
P37	VESTIAR 1 B.	



		12.51
P38	DUSURI B. 1	11.89
P39	G.S.B. 1	72.14
P40	FOYER 3	76.48
P41	HOL 2	6.64
P42	VESTIAR H.B.	6.64
P43	VESTIAR H.F.	8.87
P44	BAZIN SALIN	9.74
P45	SP. TEH. CULOAR APA RECE-CALDA	79.76
P46	ZONA SPA	11.18
P47	SAUNA USCATA	13.44
P48	SAUNA UMEDA	10.50
P49	MASAJ 1	9.99
P50	MASAJ 2	8.06
P51	SP.TEH. HIDROMASAJ	12.00
P52	BAZIN HIDROMASAJ	28.26
P53	VESTIAR 2 F.	28.32
P54	VESTIAR 2 B.	6.26
P55	G.S.F. 2	6.26
P56	G.S.B. 2	16.13
P57	DUSURI	17.70
P58	HOL 1	573.64
P59	SALA BAZIN INOT	29.81
P60	ZONA ASTEPTARE	3.66
P61	G.S. F.P.	3.66
P62	G.S. B.P.	5.20
P63	G.S. H.P.	3.85
P64	CAMERA CURATENIE	7.65
P65	CAMERA SERVER+ECS	11.12
P66	HOL 3	9.19
P67	HOL 4	5.45
P68	VESTIAR 3 F.	5.45
P69	VESTIAR 3 B.	7.43
P70	G.S.F. 3	7.44
P71	G.S.B. 3	29.27
P72	DEPOZITARE 2	52.08
P73	CAMERA C.T.	21.97
P74	CAM. POMPE INCENDIU	33.03
P75	GOSPODARIE APA	23.03
P76	DEPOZITARE 3	23.94
P77	DEPOZITARE 4	8.43
P78	TEG	10.64
P79	BAR	1770.44
TOTAL		



CORP C2 - ETAJ PROPUNERE		S util (mp)
E15	SCARA TEHNICA	8.40
E16	CAMERA TEHNICA CTA	69.58
TOTAL		77.98

CORP C2 - SUBSOL PROPUNERE		S util (mp)
S01	CAMERA TEH. PISCINA	52.35
TOTAL		52.35

4.2.3. Principii ale organizarii functionale

Proiectarea spatiilor nou propuse a avut in vedere atingerea standardelor impuse prin normative si legi specifice functiunilor corpurilor de cladire.

Pentru sala de sport este propusa o tribuna noua de tip peluza cu acces/evacuare printr-un vomitoriu median. Se asigura spatii adiacente dotate cu garderobe si grupuri sanitare divizate pe sexe.

In zona tribunei existente se intervine in scopul asigurarii unui spatiu optim pentru persoane cu dizabilitati locomotorii.

Se asigura vestiare dotate cu dus si grup sanitar divizate pe sexe pentru toate functiunile, grupuri saniate pentru vizitatori, inclusive personae cu handicap locomotor, cat si spatii tehnice si de depozitare.

Sunt asigurate accese facile, diferiteiate pentru vizitatori, pentru sportivi si personalul administrativ si de intretinere.

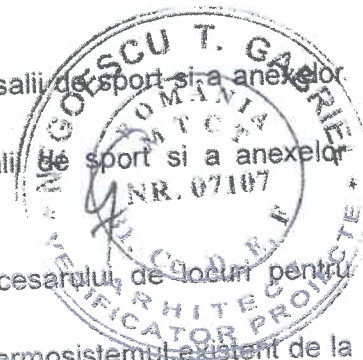
În vederea asigurării condițiilor igienico-sanitare, se respecta următoarele cerințe:

- circuitul utilizatorilor cu picioare desculțe sau în papuci de baie este delimitat de celelalte căi de circulație de tip "încălțat";
- accesul utilizatorilor către suprafața adiacentă bazinului se face obligatoriu prin trecerea prin pediluviu (bazin picioare), care asigură condiții de dezinfecție a picioarelor.

4.3. Sistem constructiv si finisaje

DESFACERI:

- Se vor desface peretii de inchidere tip sandwich si invelitoarea salii de sport si a anexelor acesteia.
- Se va desface integral tamplaria exterioara si interioara a salii de sport si a anexelor acesteia.
- Se vor demola partial treptele exterioare existente.
- Se demola partial tribuna existenta in vederea asigurarii necesarului de locuri pentru persoanele cu dizabilitati
- Se vor desface toate finisajele interioare si exterioare, inclusiv termosistemul existent de la nivelul anexelor.
- Se vor demola/ taia partial elementele de beton (grinzile in consola) la nivelul anexelor salii de sport, in vederea refatadizarii.
- Se va desface sistemul pluvial existent, jgheaburi si burlane.
- Se propune dezafectarea sistemului de incalzire existent centralizat, inclusiv centrala existenta si demontarea radiatoarelor.



- Se vor demonta toate corpurile de iluminat existente.
- Se vor demonta toate obiectele sanitare existente.
- Se va demola cosul de fum existent dezafectat de pe fatada.
- Se va desface fereastra rotunda de la nivelul etajului 1 al anexei salii de sport si se va inlocui cu o fereastra noua conform planselor de arhitectura.

PROPUNERI:

Corp C1

- Se propune extinderea salii de sport in partea de est cu o noua structura metalica similara celei existente.
- In sala de sport, pe zona de est extinsa, se propune construirea unei tribune (peluza) cu vomitorium de acces si evacuare median, cu 6 randuri de gradene cu scaune, insumand 237 de locuri.
- Tribuna existenta se va reconfigura si vor rezulta 139 de locuri din care 8 locuri pentru persoanele cu dizabilitati si 131 de locuri pe scaune
- Se propune inchiderea salii de sport cu pereti noi din panouri sandwich PIR cu 10 cm grosime pe tot perimetrul salii, ingloband structura metalica la interior pentru eliminarea problemelor tehnice de izolare termica.
- Se propune inlocuirea ferestrelor de la sala de sport cu tamplarie din aluminiu
- Se propune extinderea sarpantei metalice existente a salii de sport si inlocuirea panourilor invelitorii cu panouri sandwich noi PIR cu o grosime de 12cm.
- Se propune termoizolarea anexelor axistente cu 15 cm vata minerala la pereti peste care se propun tencuieli decorative de exterior culoare gri inchis. Peste tencuiala decorativa se propun placari cu riflaje din compozit culoare lemn natur, inclusiv structura aditionala. Soclul se va proteja cu 10 cm polistiren extrudat, inclusiv hidroizolatie incepand de la cel putin -0.90m sub cota terenului amenajat, peste care se propun tencuieli hidroizolante de soclu culoare gri inchis.
- La nivelul anexelor se propune tamplarie exterioara noua din aluminiu, culoare gri cu geam termoizolant.
- Se propun glafuri exterioare, la ferestrele cu parapet, din tabla vopsita in camp electrostatic.
- La interior se propun usi metalice, din sticla sau HPL si panouri de separatie din sticla sau HPL.
- Se propun pardoseli din ceramica antiderapanta zonele de acces si distributie de la nivelul parter: windfang, foyer, hol acces.
- Se propun placari din PVC/ tapet rezistent la umezeala la pereti in grupurile sanitare si dusuri.
- Se propun pardoseli din PVC in majoritatea spatiilor interioare: holuri, trepte interioare, birouri, cabinet medical, depozitari, vestiare, grupuri sanitare, dusuri.
- Se propune pardoseala noua la nivelul suprafetei de joc a salii de sport din tarkett culoare lemn natur si covor PVC la nivelul gradenelor culoare gri.
- Se propun zugraveli interioare, culoare alb.
- Se propune vopsirea tuturor elementelor metalice de la nivelul salii de sport, culoare alb.
- Se propun placari ale treptelor si podestelor exterioare cu piatra/ceramica antiderapanta de exterior.



Corp C2

- Extinderea nou propusa, Corpul C2, se executa partial cu structura tip cadre din BA(stalpi, pereti, grinzi si plansee din BA) si partial cu structura mixta, stalpi din BA si grinzi metalice. Inchideri opace se vor realiza din zidaria de BCA cu grosime de 30cm la zonele cu inaltime parter si inchideri cu panouri sandwich PIR cu 10cm grosime pe zonele parter inalt si etaj tehnic.
- Peretii exteriori din BCA se vor termoizola cu vata minerala rigida de 15 cm si se vor finisa cu placaj fibrociment/ piatra.
- Acoperisul pe zonele de parter va tip terasa necirculabila cu planseu din BA, cu termoizolatie vata minerala rigida 20 cm, beton de panta si hidroizolatie membrana PVC protejata cu strat de pietris 5 cm
- Acoperisul pe zonele parter inalt si etaj tehnic se propune a se executa pe structura metalica si invelitoarea alcatuita din suport de tabla cutata, termoizolatie din vata minerala rigida 20cm protejata cu membrana hidroizolanta din PVC.
- La exterior se propune tamplarie din aluminiu, culoare gri cu geam termoizolant.
- Se propun glafuri exterioare, la ferestrele cu parapet, din tabla vopsita in camp electrostatic.
- La interior se propun usi metalice, din sticla sau HPL si panouri de separatie din sticla sau HPL.
- Se propun pardoseli din ceramica antiderapanta zonele de acces si distributie de la nivelul parter: foyer, holuri distributie.
- Se propun placari din PVC/ tapet rezistenta la umezeala la peretii in grupurile sanitare si dusuri.
- Se propun pardoseli din PVC in majoritatea spatiilor interioare: holuri, trepte interioare, birouri, cabinet medical, depozitari, vestiare, grupuri sanitare, dusuri.
- Se propun pardoseli din ceramica in sala bazinului de inot si in zona SPA
- Se propune finisarea bazinului de inot cu ceramica tip mozaic
- Se propun pardoseli din tarkett in sala de aerobic si in sala de fitness
- Se propun zugraveli interioare, culoare alb.
- Se propune vopsirea tuturor elementelor metalice de la nivelul salii de sport, culoare alb.
- Se propun placari ale treptelor si podestelor exterioare cu piatra/ceramica antiderapanta.
- Zona de piscina va fi delimitata de zona spa si hol public cu panouri de separatie din tamplarie de aluminiu de interior cu geam securizat, h = 2.35 m.

4.4. Utilitati asigurate

Utilitati necesare desfasurarii activitatii utilizatorilor.

Spatiile interioare vor avea asigurate urmatoarele tipuri de utilitati:

Instalatii electrice

Alimentarea principala cu energie electrica

Alimentarea de rezerva cu energie electrica

Instalatii de iluminat interior

Instalatii de iluminat siguranta



Conform Normativului I7-2011 iluminatul de securitate se compune din urmatoarele categorii:

- a) iluminat de siguranta pentru continuarea lucrului;
- b) iluminat de securitate care se compune din:
 - Iluminat de securitate pentru evacuarea din cladire;
 - Iluminat pentru marcarea hidrantilor interiori de incendiu;
 - Iluminatul impotriva panicii
 - iluminatul de circulatie;

Instalatii de prize si racorduri monofazice

Instalatii de electroalimentare masini de frig

Instalatii de electroalimentare centrala termica

Instalatii de electroalimentare echipamente speciale

Instalatii de protectie impotriva descarcarilor atmosferice

Instalatii de protectie impotriva electrocutarilor accidentale

Instalatii de priza de pamint

Sistem de detectie si avertizare la incendiu

Sistem panouri fotovoltaice

Instalatii sanitare

In imobil sunt prevazute obiecte sanitare corespunzatoare numarului de personal prevazut a functiona in acest imobil, dotate cu obiecte sanitare corespunzatoare standardelor specifice. Gradul de dotare cu obiecte si echipamente sanitare s-a stabilit in conformitate cu STAS 1478-90.

Alimentarea cu apa potabila:

Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare din cladire, cat si a echipamentelor de productie agent termic si apa calda menajera se realizeaza prin intermediul bransamentului proiectat pe rețeaua publica de alimentare cu apa potabila existenta in lungul strazii.

Canalizare menajera interioara:

Evacuarea apelor uzate menajere se realizeaza gravitational catre caminele de canalizare proiectate in incinta.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare menajera exterioară, următoarele categorii de ape:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului;
- Apele uzate provenite de la bazinul de inot, produse dupa procesul de curatare al filtrelor, se vor purifica printr-un tratament de ozonare dupa care se vor deversa in instalatia de canalizare.



Canalizare menajera exterioara

Deversarea apelor menajere provenite de la obiectele sanitare se face catre caminele proiectate din incinta, iar de aici mai departe catre reseaua publica de canalizare stradala.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale captate de pe suprafata acoperisului, conventional curate, sunt colectate prin intermediul pieselor de captare aferente sistemului invelitorii, fiind dirijate mai apoi prin tuburi si si coloane partial catre teren si partial catre canalizarea pluviala de pe strazile adiacente.

Instalatii termice / climatizare

Centrala termica:

Prepararea agentului termic si a apei calde menajere se vor realiza cu ajutorul unei centrale termice pe gaz cu eficienta ridicata conectata la unu sistem de panouri solare.

Instalatii de incalzire cu radiatoare:

Incalzirea spatiilor se va realiza cu radiatoare si prin pardoseala.

Ventilare si climatizare:

Pentru asigurarea unui microclimat corespunzator desfasurarii activitatilor sportive si de agrement s-a proiectat o instalatie de climatizare cu aport de aer proaspat.

Echipamente zona spa

Se propun urmatoarele echipamente in zona de spa:

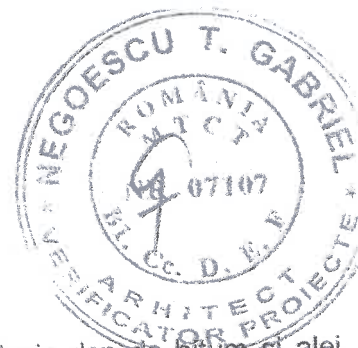
- Culoar APA CALDA/APA RECE (bazin picioare).
- Jacuzzi prefabricat.
- Sauna uscata.
- Sauna umeda
- Bazin de plutire salin.
- Bazin apa rece.

NOTA: se vor consulta memoriile de specialitate.

4.5. Lucrari exterioare

Amenajari exterioare:

- Se propune trotuar de garda perimetral din dale de beton, inclusiv dop de bitum si alei pietonale din beton amprentat.
 - Se propune mobilier urban: banci, cosuri de gunoi, iluminat de exterior.
- Se propun zone verzi amenajate: gazon ruluu in partea din fata a cladirii, gazon prin insamantare in partea din spate a cladirii, arbori/arbusti.





5. ASIGURAREA CALITATII IN CONSTRUCTII

Conform legii 10/1995 privind calitatea in constructii, articolul 5, constructiile trebuie sa asigure urmatoarele cerinte de calitate esentiale:

- a) rezistență mecanică și stabilitate;
- b) securitate la incendiu;
- c) igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- d) siguranță și accesibilitate în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică;
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

A. REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE

Structura de rezistenta a fost conformata si dimensionata in concordanta cu normele de proiectare antiseismica in vigoare, precum si cu normativele de proiectare pentru beton armat, otel, lemn, zidarie.

S-au avut in vedere si prevederile studiului geotehnic efectuat pentru amplasament.

Clasa de importanta stablita pentru cladiri este II, asigurandu-se masurile de proiectare specifice clasei de importanta stablita de catre proiectantul de specialitate.

Astfel, prin procesul de proiectare au fost asigurate conditiile necesare pentru starea limita a exploatarii normale precum si pentru starea limita ultima.

Conform legii 10/95, pentru exigenta Rezistenta si Stabilitate, structura proiectata se incadreaza din punct de vedere al deplasarilor si eforturilor in limitele admisibile impuse de standardele si normativele in vigoare.

NOTA: se va consulta memoriul de specialitate – structura de rezistenta.

Masuri pentru Instalatii

Instalatiile din incinta nu afecteaza stabilitatea si rezistenta constructiei. Aceasta cerinta se realizeaza prin urmatoarele criterii de performanta:

- adoptarea solutiilor de prindere, fixare si traversare care nu afecteaza rezistenta elementelor de constructii

- prevederea de goluri in elemente de beton armat monolit sau prefabricat
- protectia antiseimica a utilajelor si echipamentelor
- utilizarea de tuburi de protectie flexibila cu rezerva la rosturi unde este cazul
- asigurarea rezistentei la eforturi exercitate in cursul utilizarii
- rezistenta la temperaturile maxime de utilizare a componentelor (suporturi, carcasi, capace, izolatii)

- rezistenta la socuri cu corpuri solide in cursul utilizarii aparatelor si echipamentelor in conditii de securitate

- limitarea transmiterii vibratiilor produse de utilaje la partile structurii de rezistenta susceptibile a intra in rezonanta

- rezistenta echipamentelor la numarul de cicluri de functionare prescris
- rezistenta elementelor instalatiei la actiunea prelungita a agentilor de mediu (umiditate, coroziune, temperatura)

- asigurarea rezistentei elementelor componente la agentii biologici (rozatoare, mucegai)
- rezistenta finisajelor componentelor instalatiei (rezistenta la agenti chimici, rezistenta



culorii carcaselor din mase plastice in timp)

B. SECURITATE LA INCENDIU

Se respecta prevederile normativului P118 actualizat – Normativ pentru siguranta la foc a constructiilor” precum si normativele specifice unor functiuni:

- NP 006-1996 - Normativ de proiectare a salilor aglomerate cu vizitatori
- NP 065-2002 - Normativ privind proiectarea sălilor de sport.

NOTA: se va consulta si Scenariul de Securitate la Incendiu

B1. Gradul de rezistenta la foc

Gradul de rezistenta la incendiu stabilit pentru imobil este II. Conformarea structurala si a materialelor de constructii pentru compartimentari si finisaje corespunde cerintelor conexe incadrarii propuse.

B2. Compartimente de incendiu

Imobilul extins va fi constituit din **2 compartimente de incendiu de gradul II de rezistenta**

la foc:

CORP C1 – sala de sport si anexe; Cadire cu sala aglomerata tip S2

CORP C2 – bazin, sala fitness si aerobic+anexe; Cladire civila obisnuita

Imobilele vecine de pe alte proprietati constituie fac parte din alte compartimente de incendiu.

Se iau masurile prevazute de normativ impotriva propagarii incendiilor intre compartimente distincte (cladiri) in cazul alipirii sau neasigurarii distantelor normate, respectiv pereti antifoc conformati corespunzator.

B3. Cai de evacuare , conformarea acestora

Sunt prevazute cai de circulatie verticala de tip scara deschisa ce deserve scade evacuarea unui singur nivel.

La nivelul parterului scara debuseaza liber in holul de acces care comunica cu exteriorul prin usi cu deschidere pe directia de evacuare. La exterior se gaseste aparatul de acces, compus din scari cu cate o singura rampa de trete, respectiv rampa pentru persoane cu handicap locomotor. Se ajunge astfel in zona de siguranta, la nivelul solului.

Spectatorii din sala de sport (sala aglomerata) se evacueaza direct catre exterior prin 3 usi duble.

B4. Performante in evacuarea utilizatorilor

CORP C1

de la Parter catre exterior:

- 4 căi de evacuare (uși): 2 uși duble de 172.5x220 cm + 1 ușa dubla de 180x220 cm + 1 usa dubla de 240*235 cm

de la Etaj 1 catre Parter:

- 1 cale de evacuare: scara interioara deschisa cu latimea utila de 110 cm

CORP C2

de la Parter catre exterior:



- 6 căi de evacuare (uși): 2 uși duble de 180x235 cm + 4 uși de 120x235 cm

Căile de evacuare la nivelul parterului (uși către exterior) asigură numărul de fluxuri de evacuare conform prevederilor normate la art. 2.6.55. din Normativul P 118-99 (numarul de persoane care vin pe scari interioare de la nivelul cel mai aglomerat + 60% din numarul de persoane aflate la nivelul parterului + 60% din numarul de persoane care vin pe scari interioare de la subsol). Acestea asigură și distanța normată față de nodul vertical de circulație.

Evacuarea persoanelor care vin de la etaj la nivelul parterului este admisă prin traversarea de lobbyuri, holuri sau vestibuluri conform prevederilor art. 2.6.35. din Normativul P 118-99.

Limitarea propagării focului între funcțiuni distincte

Peretii catre spatiile tehnice asigura rezistentele de foc normate, in general acestia rezistand pana la 4 ore. Usile de acces catre aceste spatii sunt metalice cu rezistenta la foc conform prevederilor normativului.

USI PE CAILE DE EVACUARE

Usile pe caile de evacuare sunt vitrate. Usile catre casa scarii sunt pline cu sistem de autoinchidere. Latimea utila de evacuare pe usile de evacuare este de minim 80 cm.

Usile sunt de tip pivotant si pe calea de evacuare nu vor fi incuiate.

Usile in doua canaturi au o foaie principala, mobila permanent, actionata conform specificatiei anterioare, respectiv o foaie secundara fixata cu cremon usor de manipulat.

CULOARE

Holurile si culoarele de evacuare au latimea utila de min. 120 cm si inaltimea utila de trecere de minim 2.00 m. Accesele spatiilor deservite de holuri/ culoare se realizeaza prin usi batante pline sau din sticla securizata cu latimea libera de min. 80 cm.

Pereti separare cu alte functiuni A1 (C0) - EI 90

Plansee A1 (C0) - REI 45

SALA SPORT (376 persoane)

Accesul si evacuarea vizitatorilor in sala la locurile existente se realizeaza din Holul de primire din corpul existent prin doua usi duble de sticla cu latimea libera de 1.60m. Pentru tribuna nou proiectata accesul si evacuarea este propus a se face printr-o usa dubla cu latimea libera de 2.20m.

Limitarea propagării incendiului între compartimente distincte de incendiu:

Conform tabel 2.2.2 din P 118 se asigura distanta de siguranta la foc fata de vecinatati

B6. Masuri de stingere a incendiilor

In conformitate cu prevederile Normativelor P118-2/2013, P 118-99 si tinand cont de caracteristicile constructive ale obiectivului, sunt necesare urmatoarele instalatii de stingere cu apa:

- instalatie de hidranti interiori;
- instalatia de hidranti exteriori;
- stingatoare portabile;

Conform P118-3/2013, art 3.3.1 trebuie asigurata echiparea cu o instalatie de detectie si avertizare incendiu.



Sursa de alimentare cu apa a hidrantilor exteriori si interiori o constituie reseaua publica stradala si rezervoare de incendiu.

B7. Desfumari , protectie impotriva acumularii fumului

Scara de evacuare din Corpul C1 este deschisa si nu necesita desfumare.

Nu sunt prevazute spatii de depozitare care sa necesite desfumarea.

Desfumarea **Salii de sport-sala aglomerata tip S2** in suprafata totala de 1545.48 mp se realizeaza prin tiraj natural-organizat. Evacuarea fumului se realizeaza prin trape de desfumare cu actionare manuală și automată controlata din ECS, amplasate in acoperis. Acestea vor însuma o suprafată totală de minim 1546 mp (minim 1/100 din suprafata încăperii conf. art. 4.1.36. si 4.1.37. din P 118-99). Admisia aerului pentru desfumare se va realiza prin trape/ grile de admisie cu actionare manuală și automată controlata din ECS.

Alimentarea trapelor de evacuare si admisie se va realiza de la rețea cu cablu rezistent la foc 60 min, aceasta fiind dublată de o alimentare vitală de la o sursă de rezerva TGSig/UPS omologată cu certificare EN 12101-9/10.

B8. Cai de interventie pentru stingerea incendiilor.

Nu este necesara asigurarea unui ascensor de incendiu

Se vor utiliza caile de circulatie prevazute in interiorul constructiei.

C. IGIENA, SANATATE SI MEDIUL INCONJURATOR

Pentru utilizatorii constructiei se asigura :

Utilitati de igiena:

- grupuri sanitare divizate pe sexe si grup sanitar pentru utilizarea de catre persoane cu handicap locomotor.
- alimentare cu apa potabila
- alimentare cu apa calda menajera a grupurilor sanitare
- vestiare pentru personal

Utilitati pentru asigurarea confortului termic si a calitatii aerului:

- sisteme de incalzire si racire a spatiului, coroborate cu o buna izolare termica a cladirii
- spatii ventilate natural prin ferestre cu ochiuri mobile la toate incaperile
- sistem de dezumidificare

Iluminat:

- iluminat natural la toate incaperile de lucru
- iluminat artificial la nivelul normat pentru planul de lucru
- iluminat de orientare si iluminat de siguranta pentru caile de circulatie

Prin proiectarea instalatiilor utilitare s-a avut in vedere si :

- evitarea riscului de producere sau favorizare a dezvoltarii de substante nocive sau insalubre de catre instalatii
- limitarea producerii de descarcari electrice care sa favorizeze aparitia si propagarea incendiilor care ar afecta sanatatea oamenilor sau mediului
- asigurarea unei ambiante atmosferice normale prin lipsa de mirosuri neplacute si persistente cauzate de instalatia electrica
- asigurarea confortului vizual printr-un iluminat artificial adecvat tuturor incaperilor si spatiilor utile
- asigurarea uniformitatii iluminarilor in incaperi si spatii utile
- asigurarea incadrarii luminantei corpurilor de iluminat utilizate in curbele limita admise
- asigurarea gradului de redare a culorilor obiectelor din incaperi de catre sistemul de



iluminat

- protectia instalatiei electrice impotriva perturbatiilor electromagnetice
- limitarea influentei instalatiei de protectie impotriva trasnetului

Protectia mediului se asigura prin:

- asigurarea unor sisteme de ardere fara eliminarea de noxe in atmosfera
- folosire unui sistem de centrale in condensatie
- colectarea, depozitarea in locuri specializate si evacuarea regulata a deseurilor.

Imobilul are utilizare civila, cu activitati de sport si agrement.

Prin functiunea declarata imobilul nu este de natura sa genereze noxe sau alti factori cu efect daunator asupra mediului.

- Evacuarea apelor menajere uzate

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare menajera exterioră, următoarele categorii de ape:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului;
- Apele uzate provenite de la bazinul de inot, produse dupa procesul de curatare al filtrelor, se vor purifica printr-un tratament de ozonare dupa care se vor deversa in instalatia de canalizare.

- Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale captate de pe suprafata acoperisului, conventional curate, sunt colectate prin intermediul pieselor de captare aferente sistemului invelitorii, fiind dirijate mai apoi prin tuburi si si coloane partial catre teren si partial catre canalizarea pluviala stradala.

- Evacuarea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele amplasate in interiorul terenului pe o platforma special amenajata, dotata cu sifon de pardoseala racordat la rețeau de canalizare menajera a imobilului. Evacuarea deseurilor va fi facuta in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

- Evacuarea gazelor arse

Gazele arse de la centrala termica sunt disipate in atmosfera cu cos ce debuseaza in fatada laterala. Gazele de ardere nu contin agenti poluanti care sa necesite filtrare suplimentara.

- Economia de energie

In proiectarea imobilului nou propus s-a avut in vedere asigurarea masurilor constructive care sa conduca la o buna gestionare a resurselor consumate.

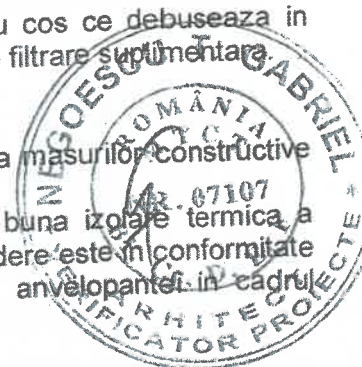
Economia de energie necesara incalzirii este asigurata printr-o buna izolare termica a imobilului catre exterior. Rezistenta termica globala a elementelor de inchidere este in conformitate cu rezistentele termice minim admise pentru fiecare tip de element al anvelopantei in cadrul constructiilor de sanatate.

D. SIGURANTA SI ACCESIBILITATE IN EXPLOATARE

Sunt prevazute masurile de siguranta in exploatare conforme cu NP 068-02/2002 privind proiectarea cladirilor civile din punct de vedere al sigurantei in exploatare.

Criteriile de calitate asigurate sunt:

- a) Siguranta circulatiei pietonale
- b) Siguranta circulatiei cu mijloace de transport mecanizate
- c) Siguranta cu privire la riscuri provenite din instalatii



d) Siguranta cu privire la lucrarile de intretinere

e) Siguranta la intruziuni si efractii.

f) Accesibilitatea pentru persoane cu handicap locomotor

Totodata se respecta prevederile normativelor pentru proiectarea unor tipuri specifice de constructii:

- NP 006-1996 - Normativ de proiectare a salilor aglomerate cu vizitatori
- NP 065-2002 - Normativ privind proiectarea salilor de sport

a) Siguranta circulatiei pietonale

- siguranta circulatiei pe cai exterioare – caile de circulatie au finisaje cu suprafata antiderapanta. Caile de circulatie orizontale nu au pante, nu exista praguri cu inaltimi peste 2,5 cm. In general nu exista praguri cu exceptia usilor principale de acces care au prag plat de maxim 2.5 cm.

- coliziune cu obstacole – inaltimea cailor de circulatie este mai mare de 2.10 m, latimea cailor de circulatie este in general mai mare de 1.40 metri si la schimbari de directii se asigura gabaritele 1.5x1.5 m.

- coliziune cu vehicule in miscare – caile de circulatie pietonala sunt separate de circulatiile auto. La nivelul terenului se prevede trotuar pietonal cu inaltime mai mica de 20 cm.

- siguranta circulatiei pe rampe si trepte exterioare: se prevad trepte ce respecta regula $3H+L=80-85$ cm, trepte de maxim 15 cm, se prevad balustrade pentru diferente de nivel mai mari de 30 cm

- siguranta cu privire la accesul in cladire – nu se prevad praguri cu inaltime peste 2.5 cm, se prevad goluri de trecere de minim 90 cm latime, usile de acces nu vor fi blocate.

- siguranta cu privire la circulatiile interioare – se asigura pardoseli cu suprafata antiderapanta, latimi utile de minim 140 cm in lungul circulatiilor publice principale, inaltime utile de minim 210 cm.

- siguranta cu privire la schimbarile de nivel – nu este cazul.

- siguranta cu privire la circulatia pe rampe si trepte interioare – scarile sunt conformate cu trepte care respecta relatia $2H+L=62-64$, scarile au podeste de odihna, rampele au latimea de 120 cm, podestele de odihna au adancime minima de 120 cm. Se prevad balustrade pe rampe.

- siguranta cu privire la iluminatul artificial – se asigura iluminat artificial de orientare la standarde normate precum si iluminat de siguranta pentru: cai de circulatie, scari si incaperi cu numar ridicat de utilizatori.

b) Siguranta circulatiei cu mijloace de transport mecanizate

- nu este cazul

c) Siguranta cu privire la riscuri provenite din instalatii

Prin proiectarea instalatiilor aferente imobilelor s-au eliminat riscurile de

- electrocutare:

- arsură sau opărire:

- explozie provocată de prezența unei flăcări sau scânteii întrun spațiu în care sa produs un amestec de aer și gaz combustibil:

- intoxicare cuzata de prezența unor substanțe nocive în aer

- contaminare sau otrăvire cauzate de prezența unor substanțe nocive în apă

- contact cu elemente de instalații defectuos executate, montate sau întreținute.

* Se vor consulta memoriile tehnice specifice.

d) Siguranta cu privire la lucrarile de intretinere

Se respecta prevederile pentru:

- siguranta privitoare la curatarea vitrajelor: nu exista ferestre cu deschidere in exterior, toate ferestrele se pot intretine dinspre interior sau de pe terase

- siguranta cu privire la intretinerea casei scarii: scarile sunt conformate corespunzator





pentru circulatia uzuala si nu prezinta riscuri in perioada intretinerii.

- siguranta cu privire la intretinerea acoperisurilor: acoperisul are in general parapet perimetral cu inaltime de minim 90 cm iar in zonele in care acesta este mai mic sunt prevazute inele de ancoraj pentru asigurarea lucratorilor.

e) Siguranta la intruziuni si efractii.

- sistem antiefractie si supraveghere video

f) Accesibilitatea pentru persoane cu handicap locomotor

La amenajarea cladirilor noi cu destinatie publica este obligatorie asigurarea conditiilor de accesibilitate pentru persoanele cu handicap locomotor.

Se asigura astfel:

- rampa de acces cu panta maxima de 8%
- usi cu latime utila de minim 80 cm pe toate caile de circulatie si catre grupurile sanitare
- Cabina WC cu dimensiuni sporite pentru utilizarea de catre persoane cu handicap, dotata cu echipamente specifice.
- Spatii suficiente pentru giratia scaunelor cu rotile – profunzimea asigurata pentru spatii este in general de 150 cm

E. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Surse de zgomot:

Activitatile desfasurate in imobil nu sunt de natura sa genereze zgomote care sa poata perturba alte activitati adiacente.

Nu au fost identificate surse de zgomot in vecinatatea amplasamentului fata de care sa fie necesare masuri suplimentare (strazi cu trafic intens, amplasamente industriale, etc)

Amplasarea elementelor generatoare de zgomot din cadrul imobilului (echipamente si instalatii utilitare):

Echipamentele de pompare si in general echipamentele cu motoare in stare de functionare permanenta sunt amplasate indepartat fata de spatiile de lucru astfel:

- echipamentele de preparare a agentului de racire – tip chillere - sunt amplasate pe acoperis si terasa.

Masuri specifice instalatiilor:

- asigurarea confortului acustic prin protectia la zgomotul emis de echipamente
- inscrierea in valorile admise a nivelului de zgomot de scurta durata emis de instalatii (25dB daca zgomotul dureaza sub o secunda, 20dB daca zgomotul dureaza intre 1 si 30 secunde, 15dB daca zgomotul dureaza intre 30 si 60 secunde)
- inscrierea in valorile admise a nivelului de zgomot emis de instalatiile din spatiile tehnice
- aparatele electrice de actionare respecta parametrii nominali prevazuti in normele interne de fabricatie
- aparatele de avertizare acustica se incadreaza in parametrii presarisi pentru semnalul acustic

Alte masuri constructive:

Peretii exteriori ai imobilului sunt realizati cu panouri sandwich si zidarie caramida 30 cm, iar tamplariile exterioare sunt realizate din profile aluminiu RPT. Masa elementelor envelopantei asigura atenuarea zgomotelor exterioare pana la nivelul admisibil.

E. ECONOMIA DE ENERGIE SI IZOLARE TERMICA

Izolarea termica a imobilului

Izolarea termica a imobilului este asigurata prin:



- compozitia elementelor de anvelopanta
 - calitatile izolante ale tamplariilor exterioare
- Elementele anvelopantei vor avea rezistenta termica compozita corespunzatoare cu valorile minim admise conform C107-2/97
- Totodata prin conformarea planului exterior termoizolant se asigura continuitatea elementelor cu caracter termoizolant si evitarea crearii de puncti termice.

Economia de energie

Economia de energie (electrica si termica) se asigura prin:

- izolarea corespunzatoare si cu valori peste normele minime a imobilului si in general limitarea pierderilor de caldura
- asigurarea unor consumuri optime de energie electrica prin utilizarea unor echipamente cu randament energetic corespunzator
- asigurarea unor consumuri minime de energie prin limitarea pierderilor de tensiune in valorile admise
- limitarea consumului energetic la valorile convenite prin contractul de furnizare
- limitarea consumului de energie prin implementarea de senzori de prezenta coordonati cu gradul de iluminare naturala – pe circuitele de iluminat artificial
- asigurarea unei protectii eficiente la patrunderea apei sub forma de vapori sau picaturi in echipamentele electrice
- limitarea pierderilor de presiune in conducte in general
- instalarea unui sistem de panouri solare conectate la centrala termica pentru prepararea apei calde menajere
- instalarea unui sistem de panouri fotovoltaice

Izolarea hidrofuga a imobilului.

Se asigura izolarea corespunzatoare a tuturor spatiilor amplasate catre:

- pamant
- terase
- invelitoare

Totodata apele pluviale de pe terase si alte spatii unde se pot acumula ape accidentale sunt captate la sifoane de pardoseala si evacuate.

Impotriva infiltratiilor prin fatada se au masuri prin:

- montarea unor tamplarii corespunzator conformate, cu etanseizari corespunzatoare si canale de conducere a apei in exterior
- montarea de glafuri etanse la partea inferioara a tamplariilor
- racordarea corespunzatoare a hidroizolatiilor la atice si tamplarii.

G. UTILIZAREA SUSTENABILA A RESURSELOR NATURALE

Construcțiile trebuie proiectate, executate și demolate astfel încât utilizarea resurselor naturale să fie sustenabilă și să asigure în special următoarele:

- a) reutilizarea sau reciclabilitatea construcțiilor, a materialelor și părților componente, după demolare;
- b) durabilitatea construcțiilor;
- c) utilizarea la construcții a unor materii prime și secundare compatibile cu mediul.

Prin proiectare se urmareste introducerea de elemente constructive ce corespund cerintelor de sustenabilitate si utilizare de resurse naturale:

- Materialele folosite se pot reutiliza sau recicla la finalizarea ciclului de viata a imobilului;
- Prin elementele si sistemele constructive propuse s-a urmarit atingerea unei durate mari de viata;
- Nu se folosesc materiale ce pot afecta mediul inconjurator;



S.C. STUFO ARHITECTURA S.R.L.
Str. Avram Iancu, Nr. 45-53, Constanta
mobil: +40 720 124 154
e-mail: stufoarhitectura@yahoo.com



In conformitate cu Regulamentul privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, din 13.09.2018, proiectul se va verifica la următoarele cerințe fundamentale de calitate: **B1, Cc, D, E, F**



Intocmit
Arh. Ciprian Simion





PROGRAM DE URMARIRE A EXECUTIEI IN FAZE DETERMINANTE -ARHITECTURA-

PROIECT:
MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SALĂ DE SPORT

AMPLASAMENT:
Oraș Ghimbav, Jud. Brașov, str. Lalelei, nr. 7, CF 106037

BENEFICIAR:
PRIMARIA ORAȘULUI GHIMBAV
Oras GHIMBAV, Jud. Brasov, str. Lunga, nr. 2

În conformitate cu Legea nr.10/1995, HGR nr.766/1997, Normativ C56-85 și dispoziția Inspectoratului de Stat în Construcții nr.15/2003, se stabilește prezentul program pentru controlul calității lucrărilor pe faze determinante.

Nr. Crt.	Categoria de lucrare Lucrarea care se controlează, se verifică, se recepționează calitativ și pentru care se întocmesc documentele scrise	Documentele scrise care se întocmesc PV = proces verbal PVLA= proces verbal pt.lucrări ascunse PVR = proces verbal pt.recepție	Cine întocmește și semnează I = Inspectoratul de Stat în Construcții B = Beneficiar E = Executant P = Proiectant	Numărul și data actului încheiat
0	1	2	3	4
1	Receptia calitativa a finisajelor utilizate	PVR	B + E	
2	Receptia calitativa a tamplariilor interioare si exterioare	PV	B + E	
3	Receptia finala	PVR	P + B + E	

NOTA

- Conform prevederilor Legii 10/1995, secțiunea 3, art.23d, executantul are obligația convocării factorilor care sunt prevăzuți să participe la verificări cu minimum 10 zile înainte de finalizarea fiecărei faze
- Se specifică în clar numele și prenumele. Semnătura și se aplică ștampila
- Pentru lucrările deosebite care necesită asistența proiectantului, la cererea beneficiarului se va încheia un contract, conform reglementărilor în vigoare
- La recepția obiectivului, un exemplar completat din prezentul program se va anexa la cartea construcției

Proiectant,
arh. Ciprian Viorel Simion



FIȘA TEHNICĂ Nr. A 01
DOTARE: Scaun tip stadion rabatabil

Nr. Crt.	Specificații tehnice impuse prin Caietul de sarcini	Correspondența propunerii tehnice cu specificațiile tehnice impuse prin Caietul de sarcini	producator
0	1.	2	3

- 1 Parametri tehnici și funcționali
Dimensiuni maxime: 450x400x725mm (L*A*H)
Sezut: rabatabil, H= 450 mm
Material: polipropilena
Sustinere: picioare metalice ancorate in pardoseala
Montaj: posibilitatea de montare insiruit cuplat

2	Specificații de performanță și condiții privind siguranța în exploatare		
3	Condiții privind conformitatea cu standardele relevante		
4	Condiții de garanție și postgaranție		
5	Alte condiții cu caracter tehnic		

Proiectant,

(semnătură autorizată)



FIȘA TEHNICĂ Nr. A 02
DOTARE: Scaun tip stadion simplu

Nr. Crt.	Specificații tehnice impuse prin Caietul de sarcini	Correspondența propunerii tehnice cu specificațiile tehnice impuse prin Caietul de sarcini	producator
0	1	2	3

- 1 Parametri tehnici și funcționali
Dimensiuni maxime: 450x400x725mm (L*A*H)
Sezut: fix, H= 450 mm
Material: polipropilena
Sustinere: picioare metalice ancorate in pardoseala
Montaj: posibilitatea de montare insiruit cuplat

2	Specificații de performanță și condiții privind siguranța în exploatare		
3	Condiții privind conformitatea cu standardele relevante		
4	Condiții de garanție și postgaranție		
5	Alte condiții cu caracter tehnic		

Proiectant,

(semnătură autorizată)



MODERNIZARE ȘI EXTINDERE SALĂ DE SPORT
Oraș Ghimbav, Jud. Brașov, str. Lalelei, nr. 7, CF 106037

PROIECTANT:
S.C. STUFO ARHITECTURA S.R.L.

FIȘA TEHNICĂ Nr. A 03
DOTARE: Scara tehnica verticala

Nr. Crt.	Specificații tehnice impuse prin Caietul de sarcini	Correspondența propunerii tehnice cu specificațiile tehnice impuse prin Caietul de sarcini	producator
0	1	2	3

1 Parametri tehnici și funcționali

Dimensiuni: L=min 520mm, Hutil=min 6.00m

Protectie contracaderii pe spate: cercuri orizontale D=700 mm la pas de 1.50 m si profile metalice rectangulare verticale in jurul cercurilor

Trepte: orizontale H=280 mm

Material: otel zincat/ aluminiu

Incarcare: min 150 kg

Montaj: ancorata de fatada

2	Specificații de performanță și condiții privind siguranța în exploatare		
3	Condiții privind conformitatea cu standardele relevante		
4	Condiții de garanție și postgaranție		
5	Alte condiții cu caracter tehnic		

Proiectant,

(semnătură autorizată)



FIȘA TEHNICĂ Nr. A 04
DOTARE: Banca exterior

Nr. Crt.	Specificații tehnice impuse prin Caietul de sarcini	Correspondența propunerii tehnice cu specificațiile tehnice impuse prin Caietul de sarcini	producator
0	1	2	3

1 Parametri tehnici și funcționali

Dimensiuni maxime: 1800x700x800mm (L*A*H)

Sezut: fix, H=450 mm

Material: lemn cu tratament antiinsecte, fungic și antiumezeala

Sustinere: picioare/ cadre otel zincat vopsit în câmp electrostatic sau din beton

Montaj: în fundații din beton

2	Specificații de performanță și condiții privind siguranța în exploatare		
3	Condiții privind conformitatea cu standardele relevante		
4	Condiții de garanție și postgaranție		
5	Alte condiții cu caracter tehnic		

Proiectant,

(semnătură autorizată)



FIȘA TEHNICĂ Nr. A 05
DOTARE: Cos gunoi exterior

Nr. Crt.	Specificații tehnice impuse prin Caietul de sarcini	Correspondența propunerii tehnice cu specificațiile tehnice impuse prin Caietul de sarcini	producator
0	1	2	3

- 1 Parametri tehnici și funcționali**
Dimensiuni: Hmax=1000mm, L=500mm
Capacitate: 32 L
Material: oțel zincat vopsit în câmp electrostatic
Sustinere: Picioare oțel zincat vopsit în câmp electrostatic
Montaj: în fundații din beton

2	Specificații de performanță și condiții privind siguranța în exploatare		
3	Condiții privind conformitatea cu standardele relevante		
4	Condiții de garanție și postgaranție		
5	Alte condiții cu caracter tehnic		

Proiectant,

.....
(semnătură autorizată)



MV GLOBAL VALUATION S.R.L.
Brasov, M. Kogălniceanu 18/20
Mezanin, Biroul 17, bl.1K, sc.D,
Email: office@evaluarebrasov.ro

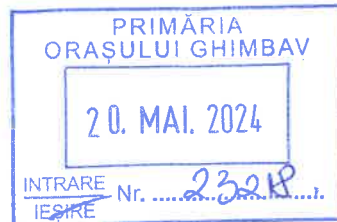
21.05.24
CUI: 45166250 Reg. Com: J8/3169/2021
IBAN: RO11BRELO002003428110100
Cont bancar LIBRA BANK Brasov
Telefon: 0735 925 515



*Achizitie
21.05.24
m*

NR. INREGISTRARE: 15/ 20 mai 2024

CATRE: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV



Prin prezenta adresa de inaintare va predau urmatoarele lucrari, in original:

- 📄 Studiu de oportunitate,
- 📄 Raport de Evaluare, realizat de MV Global Valuation

Raportul de evaluare este realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022 si Codul Deontologic al Profesiei de Evaluator.

CU STIMA,

ING. VERDES MIHAELA-VIORICA
MV GLOBAL VALUATION SRL

Tel: 0735925515

Mail: office@evaluarebrasov.ro

4/5/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU STABILIREA MODULUI OPTIM DE GESTIONARE A IMOBILULUI

**“Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness cu 160 locuri –
Ghimbav”**

Acest document a fost elaborat de MV GLOBAL VALUATION pentru a fi utilizat numai de către Client, conform principiilor de consultanță general acceptate, a bugetului și a termenilor de referință în legătură cu care s-a ajuns la un acord între MV GLOBAL VALUATION și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către MV GLOBAL VALUATION SRL. Acordul MV GLOBAL VALUATION este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare, precum și conceptele de inovare în mobilitate urbana și transporturi. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul ca poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv. Copierea sau folosirea informațiilor incluse în acest raport în oricare alte scopuri decât cele prevăzute în Contract se pedepsește conform legilor internaționale în vigoare.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND STUDIUL DE OPORTUNITATE

1.1 Titlul lucrării

STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime pentru gestionarea imobilului aflat în patrimoniul public al Orașului Ghimbav - **"Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness"**

1.2 Beneficiarul lucrării

Consiliul Local Ghimbav , prin Primaria Ghimbav

Adresa Ghimbav jud.Brasov, str. Lunga nr.2, jud.Brasov

1.3 Elaborarea studiului

Studiul de oportunitate a fost elaborat de către MV GLOBAL VALUATION SRL, companie de consultanță în afaceri.

1.4 Obiectul si scopul studiului

Scopul prezentului studiu de oportunitate este acela de a permite luarea unei decizii informate asupra gestionarii optime a imobilului "bazinului de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness", prin analiza tuturor elementelor tehnice, juridice și financiare specifice.

Realizarea analizei de piata , este necesara in luarea deciziei administrarii imobilului aflat in domeniul public, si reprezintă cerință obligatorie, conform prevederilor legale.

Studiul de oportunitate se axează pe analiza elementelor tehnice, juridice și financiare implicate, realizând o evaluare a următoarelor aspecte:

- ✓ Aspecte generale;
- ✓ Fezabilitate tehnică;
- ✓ Fezabilitate economică și financiară;
- ✓ Aspecte sociale si aspecte instituționale.

1.5 Temei legal:

Prezentul studiu are ca temei legal - O.U.G nr.57 din 3 iulie 2019 publicat in M.O. nr 555 din 5 iulie 2019

2. Scopul studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea oportunității concesiunii sau inchirierii activității de administrare și exploatare a obiectivului sportiv **"Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness"** respectiv justificarea faptului că prin delegarea gestiunii imobilului, administrarea și exploatarea este realizabilă la parametri optimi, răspunde cerințelor și politicilor autorității publice locale privind rolul și impactul obiectivelor destinate activităților sportive și recreative în viața socială a orașului, și beneficiază de susținerea financiară de către autoritatea publică locală.

3. Aspecte generale Orasul Ghimbav

Orașul Ghimbav se află în imediata apropiere a Brașovului (6 km), având un aer de mic orașel prosper și ospitalier.

Ghimbavul (germ. Weidenbach, magh. Vidombák) este o așezare săsească veche de peste șapte secole, fiind situat în partea centrală a României, regiunea Transilvania, în zona depresionară a Brașovului, în compartimentul vestic al acestei depresiuni, cunoscută și sub denumirea de Țara Bârsei.

Prima atestare documentară este în anul 1342 și a primit statut de oraș în anul 2002.

Dacă privim de jur împrejur, avem o frumoasă priveliște, iar orașul pare că este vechi de aproape, peste timp, de culmile muntoase ale Postăvarului, Măgurii Codlei, Cristianului Mare, iar în depărtare domină zărea Bucegii, Piatra Craiului și Munții Făgăraș. Localitatea este străbătută de râul Ghimbășel, care a dat localității numele românesc.

Orașul Ghimbav este așezat în partea centrală a țării, având următoarele coordonate geografice: 45 grd 39 min lat. N. 25 grd 36 min long. E.

Orașul Ghimbav este situat la 6 km vest de municipiul Brașov pe drumul național DN 1 și calea ferată Brașov - Sibiu. Aflat la o altitudine medie de 535 m, localitatea ocupă o suprafață de 28,9 km², pe care trăiește o populație de 8294 de locuitori

Orașul Ghimbav are 194 de agenți economici și este în continuă dezvoltare

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență. În Ghimbav este deschis Aeroportul Internațional Brașov, care deservește județul Brașov și județele limitrofe.

Orașul nu dispune de suprafețe împădurite, în afara salciilor aflate pe cursul râurilor. Rețeaua hidrografică este formată din două râuri, ambele având un debit mic și făcând parte din bazinul hidrografic superior al Oltului:

- Ghimbășelul care străbate orașul
- Bârșa care delimitează spre vest aria orașului Ghimbav de cea a orașului Codlea

Clima orașului Ghimbav este temperat-continentală, cu o temperatură medie anuală de 8 grade Celsius. Media anuală a precipitațiilor este 780 mm.

Flora este specifică depresiunilor intramontane din zonele temperat-continentale. În general fauna nu diferă mult de cea din restul țării, cu precizarea că fauna cinegetică lipsește.

Localizarea orașului este favorabilă, fiind așezată în zona de câmpie piemontană, importantă pentru agricultură, în apropierea municipiului Brașov, la intersecția unor importante cai de comunicație de-a lungul Ghimbășelului, toți acești factori permitând o dezvoltare armonioasă din punct de vedere economic.

4. Identificarea obiectivului

Imobil aflat în domeniul public al orașului Ghimbav, "**Bazin de inot cu SPA, sala de aerobic și fitness**", cu spații conexe pentru întreținere, recuperare și antrenamente și parcare auto.

4.1 Descrierea obiectivului:

Ansamblul "Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness " este compusă din corp bazin de inot cu SPA si sali de aerobic si fitness, cu spatii pentru functiuni conexe: vestiare , grupuri sanitare , depozitari, etc

Clădirea este realizată pe 3 nivele :

- a. Subsol – Camera tehnica piscina ;
- b. Parter – sala fitness , sala aerobic, bazin salin, zona SPA, sauna uscata, sauna umeda, 2 Sali masaj , bazin hidromasaj, sp teh hidromasaj, sala bazin inot, 4 camere depozitare, 8 grupuri sanitare, 3 zone de dusuri, 6 holuri, 8 vestiare, 5 spatii depozitare, bar, magazin camera CT , camera pompe incendiu, camera server, zona de asteptare si spatiu tehnic culoar apa rece-calda.
- c. Etaj I - Scara tehnica si Camera tehinca CTA

Parcare: pentru autoturisme.

Amenajări exterioare: platformă pavată care poate găzdui concerte în aer liber

✓ Se impune ca în urma inchirierii obiectivului chiriasul să asigure administrarea, organizarea și întreținerea acestuia având următoarele obligații:

✓ asigură păstrarea integrității, protejarea și valorificarea patrimoniului public încredințat,

✓ asigură paza obiectivului, angajând în acest scop personal specializat sau pe bază de contract cu firme specializate,

✓ întreține în stare corespunzătoare și întrebuințează obiectivele în care își desfășoară activitatea conform destinației fiecăreia, stabilită prin autorizația de construire,

✓ asigură servicii cu personal calificat (medic, asistent medical etc.) în vederea prevenirii și eliminării pericolelor de accidente.

5. Justificarea oportunitatilor de administatrea a imobilului

În conformitate cu O.U.G nr. 57/2019 Capitolul III Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică al statului sau al unităților administrativ-teritoriale Articolul 297 Secțiunea a 2-a Darea în administrare a bunurilor proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a)** darea în administrare;
- b)** concesionarea;
- c)** închirierea;
- d)** darea în folosință gratuită.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

a) Dare in administrare .

Gestionarea delegată a serviciului de administrare și exploatare a obiectivului "Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness și anexe" **nu este motivată** deoarece nu exista la nivelul Primariei Orasului Ghimbav in cadrul aparatului propriu un serviciu in domeniul managementului sportiv și de agrement, acest factor fiind decisiv pentru asigurarea viabilității obiectivului.

In concluzia : **nu este justificata darea in administrare** .

b) Concesiunea

Este o forma reglementata de administrare a domeniului public conform art.302 din OUG 57/2019

Conform art 305 exercitarea dreptului de concesiune se inscrie in Cartea Funciara ceea ce in urmatoarea perioada nu este posibila , deoarece constructia nu are proces verbal de predare primire de finalizare si nu este inscrisa in Cartea Funciara

La art 306 – Durata concesiunii alin(1) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui " nu poate fi stabilita deoarece indicatorii economici se bazeaza pe previziuni economice , nu pe o practica, fiind un obiectiv nou, cu o activitate noua, iar conform art 307 alin 5 lit.c) corelarea redeventei cu durata concesiunii ceea ce conduce la urmatoarele concluzii : valoarea investitiei finale se va recupera intr-un timp de maxim 25 de ani. In aceste conditii , redeventa anuala va fi greu de platit de catre un concesionar deoarece investitia este de aproximativ 4,5 milioane euro , care ar trebui recuperata in maxim 25 de ani, conform legii .

In concluzie , concesiunea nu este viabila.

c) Inchiriere

Necesitatea inchirierii obiectivului

Consiliul Local al orasului Ghimbav urmărește ca, pentru evitarea disfuncționalităților și manifestărilor unor riscuri în procesul de desfășurare a activităților, să închirieze catre o structură organizată cu personal de specialitate, cu experiență și responsabilitate în domeniul managementului bazelor sportive și de agrement.

i. **Avantajele inchirierii**

Riscurile de exploatare și de execuție trec de la proprietar la operator. Parametrii serviciilor vor fi clar definite în contract.

Consiliul Local Ghimbav se va ocupa de funcția sa de reglementator supervisor al conformării operatorului la cerințele impuse în contract și nu de gestiunea directă a bunului.

Consiliul Local Ghimbav va avea drept de control asupra derulării activitatilor desfasurate in **“Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness”** si va specifica in cadrul contractului de inchiriere a imobilului acest fapt, având posibilitatea rezilierii contractului de inchiriere în cazul în care operatorul desfășoară activități defectuoase persistente. Clauzele de penalizare și reziliere vor fi prevăzute în contract.

ii. **Dezavantaje**

Contractul detaliat se negociază pentru o durată mare.

Consiliul Local Ghimbav își va adapta rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului, se va concentra pe negociere, supervizare și monitorizare.

Inchirierea nu este prin ea însuși o garanție a unei performanțe mai bune.

Consiliul Local Ghimbav urmărește ca prin alegerea inchirierii bunului din domeniului public **“Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness”** să se respecte:

- securitatea serviciilor prestate;
- continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunităților locale;
- accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate;
- consultarea locuitorilor cu privire la organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

Consiliul Local Ghimbav **urmărește ca desfășurarea activităților** edilitar-gospodărești specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat să asigure:

- ✓ satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunităților locale și creșterea calității vieții;
- ✓ administrarea și gestionarea infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale în interesul comunităților locale;
- ✓ funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiența economică a infrastructurii edilitar-urbane aferente;
- ✓ ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- ✓ crearea, dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale, în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului;
- ✓ descentralizarea serviciilor publice și aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;

- ✓ protejarea domeniului public și privat și punerea în valoare a acestuia;
- ✓ protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- ✓ protecția igienei și sănătății publice, în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Consiliul Local Ghimbav **urmărește să se realizeze următoarele obiective și cerințe:**

- ✓ Profesionalismul managementului;
- ✓ Adaptabilitatea serviciilor oferite de obiective la cerințele actuale și la perspectiva pieței locale, regionale, naționale și internaționale specifice;
- ✓ Tarifarea optimă/suportabilă a serviciilor furnizate;
- ✓ Utilizarea eficientă a fondurilor proprii și a fondurilor publice în scopul administrării și exploatării obiectivelor;
- ✓ Organizarea spațiilor pentru desfășurarea unor competiții sportive locale și regionale, a altor manifestări cultural-artistice, evenimente distractive și de agrement și a altor tipuri de evenimente de interes public care pun în valoare obiectivele sportive;
- ✓ Stimularea antrenării și participării a unui număr cât mai mari de tineri, elevi, studenți și alte categorii la activități sportive pentru o viață organizată și sănătoasă;
- ✓ Urmărirea realizării unor rezultate economico-financiare cât mai bune.

iii. **Fezabilitatea economică a închirierii**

Asigurarea administrării imobilului aflat în domeniul public, prin închiriere, are în vedere următoarele aspecte :

- derularea activitatilor sportive din punct de vedere cantitativ și calitativ,
- adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor/beneficiarilor serviciilor, și
- excluderea oricărei discriminări privind accesul la spațiile de recreere din cadrul complexului "**Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness**".

Cheltuielile care se vor înregistra sunt cele aferente cheltuielilor cu întreținerea și curățenia, cheltuieli cu energia, apa și celelalte utilități, cheltuieli cu securitatea și paza, cheltuieli cu personalul și alte cheltuieli de exploatare.

Principalele venituri care se vor înregistra sunt veniturile proprii ale operatorului, cele aferente încasărilor din vânzare de bilete, abonamente, organizare și/sau închiriere obiective pentru activități sportive și/sau cultural-artistice.

Prețurile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe: asigurarea furnizării/prestării serviciului la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți de consiliul local prin caietul de sarcini, realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciul furnizat/prestat pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante, asigurarea exploatării și întreținerii eficiente a bunului aparținând domeniului public al orașului Ghimbav.

Autoritățile administrației publice locale pot aproba finanțarea dezvoltării serviciului din bugetul local numai dacă din studiile tehnico-economice rezultă că există utilizatori care nu pot suporta majorarea tarifelor și/sau a prețurilor corespunzător dezvoltărilor propuse sau se dorește crearea unor facilități pentru locuitorii Ghimbavului.

Performanța obiectivului poate fi afectată pe parcursul derulării activităților de unele riscuri ca: riscul de operare (scăderea numărului de solicitanți, scăderea valorii chiriilor spațiilor, creșterea valorii utilităților, creșterea costului forței de muncă), riscuri de întreținere (condiții neprevăzute ce determină lucrări de întrețineri suplimentare, costuri de întreținere și operare mai mari, capacitatea managementului), riscuri legate de cerere și venituri (înrăutățirea condițiilor economice generale, respectiv locale, concurența, inflația), riscuri legislative și politice (schimbări legislative generale și specifice, schimbări politice), riscuri naturale (forța majoră și alte riscuri naturale).

Deoarece veniturile în această fază nu pot fi estimate în mod real, Orasul Ghimbav deține în premieră o investiție de acest rang - o sală polivalentă -, este recomandabil ca după primul an de funcțiune a bazei sportive, să se realizeze un studiu tehnico-economic de către un organism independent în vederea luării unor decizii cu privire la posibilitățile de finanțare în sensul suportării unei părți a valorii prețurilor și/sau tarifelor dacă cele stabilite la început nu acoperă costurile de funcționare a bazei sportive.

6. **Analize SWOT a inchirierii**

6.1 Din perspectiva Consiliului Local Ghimbav

Puncte tari	Puncte slabe
Control permanent asupra activității Îmbunătățire performanță Dezvoltare activități Reducere costuri generale Gestionarea riscurilor Îmbunătățirea controlului și coordonării Răspundere mai rapidă la schimbările mediului de afaceri	Necesitatea negocierii unui contract detaliat Inchirierea nu este prin ea însuși o garanție a unei performanțe mai bune Riscurile sunt împărțite între părți
Oportunități	Amenințări
Oportunități de noi angajări pentru localnici Creșterea calității vieții locuitorilor Creșterea competitivității economiei locale	Schimbări politice și legislative Creșterea atractivității obiectivelor recreative și sportive din localitățile înconjurătoare

6.2 Din perspectiva chirasului:

Puncte tari	Puncte slabe
Servicii de utilități publice Unic pe piața locală Împărțirea riscurilor cu autoritatea locală	Control permanent de către Consiliul Local Ghimbav Necesitatea susținerii unor activități generatoare de pierderi, fiind de utilitate publică
Oportunități	Amenințări
Oportunități de noi angajări pentru localnici Creșterea calității vieții locuitorilor Implementarea unui management performant pe termen lung, asigurând un avantaj competitiv important	Schimbarea nevoilor, gusturilor și preferințelor clienților Creșterea atractivității obiectivelor recreaționale și sportive din localitățile înconjurătoare Schimbări politice și legislative Recesiune economică

7. Prevederile contractului de inchiriere

7.1 Obligațiile Consiliului Local Ghimbav

- să pună la dispoziția chirasului folosința obiectivului, liber de orice sarcini și fără obligații neonorate, apt să servească scopului căruia i-a fost destinat și să acorde în mod exclusiv chirasului toate drepturile asociate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului;

- să acorde în exclusivitate chirasului toate drepturile comerciale, legate de mediatizare, publicitate, necesare în vederea operării și administrării obiectivului;

- să garanteze că nu va încerca să împiedice cu știință chirasul în îndeplinirea îndatoririlor financiare ale acestuia;

- să garanteze că va depune toate eforturile pentru a sprijini demersurile de marketing ale chirasului pe durata inchirierii și că va acorda asistență acestuia acolo unde va fi posibil, pentru a permite chirasului să maximizeze veniturile.

7.2 Obligațiile chirasului

- să furnizeze o echipă de înalt profesionalism, experimentată și eficientă, să exploateze și să administreze obiectivul și toate facilitățile care fac parte din acesta și să maximizeze veniturile;

- să mențină obiectivul la standardul necesar de funcționare impus de Consiliul Local Ghimbav;

- să asigure securitatea obiectivului în orice moment, în condițiile legii;

- să se asigure că obiectivul oferă un mediu sigur pentru întregul său personal și vizitatori.

7.3 Aspecte referitoare la mediu

Nu sunt identificați factori care să ridice probleme deosebite privind închirierea în raport cu cerințele specifice de respectare a normelor de mediu. Proiectul contractului de închiriere nu ridică probleme de mediu. Impactul de mediu al investiției a fost evaluat la inițierea proiectului de construire al obiectivului **“Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness”**.

7.4 Aspecte sociale

Impactul social previzionat va fi unul pozitiv. Activitățile sportive, recreative, distractive, culturale vor contribui la îmbunătățirea modului de viață al comunității prin creșterea gradului de participare activă și sistematică a populației de toate vârstele, la activități sportive, în scop sanogenetic, al îmbunătățirii integrării și coeziunii sociale .

Obiectivele specifice sunt:

- Creșterea numărului de participanți și facilitarea accesului acestora la programe sportive;
- Creșterea nivelului de informare și educație a cetățenilor privind importanța și beneficiile practicării sportului și a altor activități fizice;
- Creșterea nivelului de practicare a sportului pe diverse categorii de populație;
- Reinsertia socială prin sport a persoanelor cu cerințe educative speciale și a celor defavorizați; facilitarea accesului tuturor categoriilor sociale (copii, familii tinere, persoane în vârstă, persoane cu dizabilități, minorități etnice, grupuri defavorizate sau cu probleme de socializare) la bazele sportive.
- Crearea unei oferte educaționale extracurriculare mai bogate în activități fizice sportive, cu posibilitatea participării elevilor la diferite manifestări cu caracter competițional și/sau cultural;
- programe și servicii de calitate pentru un număr cât mai mare de participanți.

7.5 Aspecte instituționale ale chiriasului

Chiriasul trebuie să fie o societatea care să îndeplinească următoarele condiții :

- Domeniu de activitate principal corespunzător codului CAEN 931 – Activități ale bazelor sportive, iar activitatea principală corespunzătoare codului CAEN 9329 – Alte activități recreative și distractive n.c.a..

- Sediul societății sau punctul de lucru să fie în Ghimbav .

- Durata contractului de închiriere se va stabili prin Contractul de închiriere-activitatea de administrare a bazelor sportive și a activităților recreative și distractive în Ghimbav. Durata ar trebui să fie de minim 6 luni, cu posibilitate de prelungire conform legii.

Modalitatea de închiriere va fi cu respectarea SECȚIUNII 4: Închirierea bunurilor proprietate publică, din OUG 57 /2019 privind Codul administrativ.

7.6 Structura juridică a contractului de inchiriere

Contractul de inchiriere va trebui să cuprindă clauze referitoare la drepturile și obligațiile fiecărei părți. Caietul de sarcini și Regulamentul de serviciu vor face parte integrantă a contractului, precum și inventarul bunurilor/obiectivelor inchiriate în vederea administrării și exploatării. Clauzele contractului de inchiriere vor fi redactate în așa manieră încât să nu contravină cerințelor esențiale ale caietului de sarcini și nici angajamentelor asumate de chirias.

Chirasul va dobândi dreptul de a exploata exclusiv, în regim de continuitate și permanență, serviciile de management a obiectivului de investiție "Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness".

Chirasul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul inchirierii, potrivit naturii și scopului stabilit de părți prin contract.

Scopul principal al contractului de inchiriere va fi asigurată pe baza unei gestionări optime și exploatări eficiente. Riscurile exploatări obiectivelor vor fi preluate de chirias.

Contractul de inchiriere stabilește nivelul de performanță și de calitate al activităților care vor fi efectuate, precum și modul în care chiriasul trebuie să răspundă în eventualele situații de urgență.

În clauzele contractuale va fi stipulat dreptul Consiliului Local Ghimbav , prin reprezentant, de a verifica îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate ale activităților realizate de chirias, inclusiv verificarea documentelor relevante. Contractul va reglementa modul în care chiriasul va prezenta rapoarte periodice sau la simpla solicitare a reprezentantului Consiliului Local Ghimbav, cu privire la modul de realizare a anumitor parametri pe parcursul derulării contractului.

Contractul de inchiriere va reglementa procedura prin care se realizează transferul de la proprietar la chirias a infrastructurii și a tuturor bunurilor ce vor fi utilizate în derularea contractului. Se va stabili distincția dintre bunurile aflate în patrimoniul Orașului Ghimbav și bunurile chirasului, precum și regimul juridic al acestora, precum și procedura prin care, la momentul finalizării contractului de inchiriere, se realizează transferul obiectelor contractului de la chirias la proprietar.

Contractul va reglementa proceduri adecvate de rezolvare a neconformităților în îndeplinirea cerințelor de performanță și calitate aplicabile, inclusiv penalități aplicabile în cazul constatării unor astfel de neconformități, până la corectarea acestora. Se vor reglementa mecanisme de soluționare a divergențelor ce pot să apară pe parcursul derulării contractului și instanțele de soluționare a acestor diferențe.

8. Concluzii

Investiția "Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness " prin incheierea unui contract de inchiriere, cu un operator care are experienta in domeniu, va avea posibilitatea de a funcționa la parametrii optimi și va răspunde cerințelor și politicilor de dezvoltare a autorității publice locale în ceea ce privește rolul și impactul obiectivelor destinate activităților sportive, recreativ-distractive și culturale în viața socială a orasului.

Inchirierea este o alternativă mai viabilă decât exploatarea directă și managementul de către Consiliul Local Ghimbav în gestiune directă, care este motivată în special de lipsa personalului angajat, specializat în domeniul serviciilor de management, lipsă de experiență și competență în domeniu pentru asigurarea serviciilor de calitate.

Legiuitorul, în temeiul art. 332 din OUG 57/2019 creează posibilitatea inchirierii bunurilor din proprietatea publica .

În cazul incheierii unui contract de inchiriere, activitățile vor fi desfășurate într-un mod transparent și cu posibilitate de verificare din partea Consiliului Local Ghimbav.

Profitul operațional estimat in primul an de functionare, poate rămâne negativ, deoarece prețurile vor fi stabilite având la bază suportabilitatea de către populația utilizatoare a serviciilor, dar obiectivele analizate sunt de interes general, importanța lor având și elemente care nu pot fi exprimate valoric, cum ar fi: rolul social, educativ, cultural, contribuind la educarea și sănătatea populației. Pe termen lung, odata cu găsirea posibilităților de compensație financiară, pierderile operaționale vor putea scadea și pot genera chiar și profit, demonstrând viabilitatea formei de organizare propusă.

Investitia "Bazin de inot cu SPA , sala de aerobic si fitness" va genera un element local de atractivitate, atât la nivel local cât și la nivel regional. Prin aceasta investitie, se realizează primul obiectiv de acest tip din localitate, precum și din arealul limitrof. Aceasta poate promova un stil de viață mai sănătos prin oferirea dotării necesare pentru angajarea în mai multe categorii de sporturi. Obiectivul are potențialul de a atrage turism specializat – cantonamente și tabere de sport – la nivel regional, precum și turism ocazional prin atragerea turiștilor care sunt cazați în unitățile de primire turistică din Ghimbav dar si o oaza de relaxare pentru locuitorii Orasului Ghimbav. . Configurația lui permite organizarea de evenimente cu profil cultural și de agrement (festivaluri de muzică, film, etc. sau sportive) care pot să genereze o atractivitate suplimentară pentru zonă, generând premisele unei dezvoltări economice a zonei.

MV GLOBAL VALUATION

BRASOV

4 MAI 2024