

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06/25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro,

DISPOZIȚIA Nr. 360 Data: 09.12.2022

DISPOZIȚIA
privind convocarea Consiliului Local Ghimbav în ședință ordinară
în data de 15 decembrie 2022

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav,
Având în vedere prevederile art. 133, alin. 2, lit. a), art. 134, alin. 1, lit. a), alin. 2,
alin. 3, lit. b), alin. 4 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
În temeiul art.196, alin.1, lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUNE:

Art. 1. Se convoacă ședința ordinară a Consiliului Local Ghimbav pentru ziua de **joi, 15 decembrie 2022, ora 15,00** la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, în sala de ședințe.

Art. 2. Documentele înscrise în Proiectul ordinii de zi a ședinței, anexat prezentei, sunt puse la dispoziția consilierilor locali ai Consiliului Local Ghimbav în format electronic.

Art. 3. Proiectele de hotărâre înscrise pe ordinea de zi, însoțite de documentele prevăzute lege, se trimit spre avizare Comisiilor de specialitate nr. 1, 2, și 3 ale Consiliului Local Ghimbav.

Art. 4. Cu privire la Proiectele de hotărâre se pot formula și depune amendamente în condițiile art. 138, alin. 12 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Secretarul general al Orașului Ghimbav.

Art. 6. În conformitate cu prevederile art. 197, alin. 1, art. 252, alin. 1. lit. c), ale art. 255 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale art. 3, alin. 1 din Legea nr. 554/2002 privind Contenciosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta dispoziție se înaintează Prefectului Județului Brașov pentru exercitarea controlului legalității.

Primar,
IONEL FLIUNDRA



Vizat de legalitate,
Secretar general-Szinatovici Dan



Redactat în 3 exemplare:

1 ex. Prefectura Brașov

1 ex. dosar

1 ex. afișare

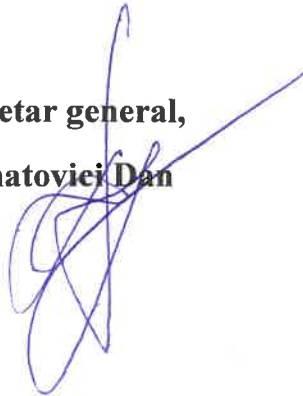
Ordinea de zi

Ședință CL Ghimbav 15.12.2022

1. Aprobarea procesului-verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local Ghimbav din data de 15.11.2022,
2. Aprobarea Proiectului ordinii de zi,
3. Proiect de hotărâre privind aprobarea draftului Actului adițional la Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008, inițiator - Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C 3**.
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrări de interes local pe anul 2023, ce vor fi executate de către beneficiarii ajutorului social, conform Legii nr. 416/2001 cu modificările și completările ulterioare – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C 2**.
5. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației tehnice Planului Urbanistic Zonal „STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA” imobil înscris în CF nr. 106035 – intravilan, CF nr. 105439 – intravilan, Ghimbav, inițiator - Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C 1**.
6. Proiect de hotărâre privind stabilirea unor normative proprii de cheltuieli pentru consumul de carburanți necesar autoturismelor și utilajelor din dotarea Primăriei Orașului Ghimbav, inițiator-Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1, 3**.
7. Proiect de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui imobil de către Orașul Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1, 3**.
8. Proiect de hotărâre privind inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române) din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav– inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1, 3**.
9. Proiect de hotărâre privind stabilirea destinației de locuință de intervenție a unei locuințe sociale – inițiator - Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav. **C 1, 3**.
10. Proiect de hotărâre în vederea aprobării de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav a obiectivului de investiții Extindere Grădiniță Floare de Colț, respectiv a „Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Extindere Grădinița cu Program Prelungit din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov” și a indicatorilor tehnico-economici – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1**.
11. Proiect de hotărâre privind revocarea HCL Ghimbav nr. 154/27.10.2022– inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 3**.

12. Proiect de hotărâre privind vânzarea directă a imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către SC Orca R&K SRL - inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C 1.**
13. Proiect de hotărâre privind aprobarea premierii unor sportivi precum și a antrenorilor acestora pentru performanțe deosebite – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1, 2.**
14. Proiect de hotărâre privind aprobarea Contului de Execuție aferent Trim. IV al anului 2022 – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, **C. 1.**
15. Diverse.

Secretar general,
Szinatovici Dan

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned over the printed name 'Szinatovici Dan'.

Proces - verbal
întocmit astăzi 15.11.2022 ora 15⁰⁰
cu ocazia întrunirii Consiliului Local Ghimbav în ședință ordinară

Ședința va avea loc și în sistem de videoconferință on-line pe platforma Google Meet.

Prezenți fiind: Cușai Daniel, Horgoș Vasile, Marian Flueraș, Drăgan Daniel, Tudor George, Viceprimar Mihai Neagoe, Cernea Marian, Carmen Sîrbu, Ionel Spinean, Maxim Ștefan, Ștefan Cătălin, Toader Rausch Adrian, Toth Attila, Petrescu Vlad.

Online au participat: -

Absenți fiind: Vasilachi Robert.

Ședința a fost prezidată de Dna. Carmen Sîrbu

Din partea primăriei participă: Primar- Fliundra Ionel, Secretar general- Szinatovici Dan și Contabil șef Neamțu Mihaela.

Se propune următoarea **ordine de zi:**

1. Aprobarea procesului-verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local Ghimbav din data de 27.10.2022,
2. Aprobarea procesului-verbal al ședinței extraordinare din data de 10.11.2022,
3. Aprobarea Proiectului ordinii de zi,
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea rectificării bugetului local pe anul 2022-inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.2, 3.
5. Proiect de hotărâre privind modificarea statului de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav în vederea promovării – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 3.
6. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației tehnice „Actualizare Plan Urbanistic Zonal DN 73B – Zona de Construcții și Amenajări Sportive cu Păstrarea și Corelarea Zonelor Reglementate pentru Locuire, Cultură și Culte” Orașul Ghimbav, județul Brașov- inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
7. Proiect de hotărâre privind acordarea unui mandat special în favoarea ADI „ISO MEDIU” Brașov în vederea delegării gestiunii de sortare și activități de tratare a deșeurilor provenite de pe raza Unității Administrativ Teritoriale Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 3.
8. Proiect de hotărâre privind revocarea HCL nr. 121 și nr. 122 din data de 27.09.2022 – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 3.

9. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației tehnice de alipire a imobilului identificat în CF nr. 107487, nr. cad. 107487 cu imobilul identificat în CF nr. 107861, nr. cad. 107861 – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
10. Proiect de hotărâre privind acceptarea donației domnului FLOREA ALEXE a cotei de 12828/82944 din imobilul teren înscris în CF nr. 100155-Ghimbav, nr. cad. 100155, Orașului Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
11. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației cadastrale de prim înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru imobilul-teren în suprafață de 45 mp ce se diminuează din CF nr. 105807-Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav. C 1.
12. Proiect de hotărâre privind trecerea unui imobil – teren în proprietatea Orașului Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
13. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru imobilul: „DE 172” – drum în suprafață de 5.864 mp, Orașului Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
14. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru imobilele: „DE 176” – drum în suprafață de 4.836 mp și „DE 178” – drum în suprafață de 5.203 mp, Orașul Ghimbav - inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
15. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru imobilele: „DE 225” – drum în suprafață de 5.469 mp și „DE 223” – drum în suprafață de 4.867 mp, Orașului Ghimbav – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
16. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației tehnico-economice revizuită pentru obiectivul de investiții: „Modernizare și Extindere Sală de Sport”, Ghimbav, județul Brașov – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
17. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (D.A.L.I) și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții: „Modernizare sediu Primărie”, str. Lungă nr. 2 din Orașul Ghimbav, județul Brașov – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
18. Diverse.

Dl. Cușai Daniel propune un moment de reculegere în memoria revoluționarilor din 15 nov. 1987.

Se trece la punctul 1

Dl. Vasile Horgoș dorește a se consemna că a sesizat microbuze parcate pe str. Gării, nu cum s-a consemnat pe str. Bisericii.

Se trece la vot și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 157 din 2022.**

Se trece la punctul 2

Dl. Vasile Horgoș sesizează că nu a fost transmis procesul verbal.

Se supune la vot și cu 12 voturi pentru și 2 abțineri (Vasile Horgoș, Drăgan Adrian), se aprobă **HCL 158 din 2022.**

Se trece la punctul 3

Se propune suplimentarea ordinii de zi cu următoarele le proiecte de hotărâri

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației cadastrale de primă înscriere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru imobilele: „DE 166” – drum în suprafață de 2.139 mp și „CCN 165/19” – canal apă curgătoare în suprafață de 1.823 mp, Orașul Ghimbav, județul Brașov – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C 1.
2. Proiect de hotărâre privind acceptarea donației domnului ROȘIA-MICU COSMIN-ANTONIU și a doamnei ROȘIA-MICU ADINA – inițiator Ionel Fliundra, Primarul Orașului Ghimbav, C1.
3. Raportul deplasării delegației efectuată de către reprezentanții U.A.T. Orașul Ghimbav la Rimini-Italia în perioada 04 – 09.11.2022.

Se supune la vot suplimentarea care se aprobă în unanimitate.

Se supune la vot ordinea de zi și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 159 din 2022.**

Se trece la punctul 4

Se prezintă punctul de vedere al comisiilor 1, 2 și 3

Dna. Contabil șef Neamțu Mihaela prezintă influențele asupra bugetului. Se trece la vot pe capitole la Secțiunea Cheltuieli.

La..... cheltuieli cap. 51 se aprobă în unanimitate.

La cap. 55 se aprobă în unanimitate.

La cap. sănătate se aprobă în unanimitate.

La cap. spații verzi se aprobă în unanimitate.

La cap. iluminatul public se aprobă în unanimitate.

La cap. drumuri și poduri se aprobă în unanimitate.

La cap. transport în comun se aprobă în unanimitate.

La cap. străzi se aprobă în unanimitate.

La sect. 3 La cap. învățământ se aprobă în unanimitate.

La cap. alimentare cu gaze naturale se aprobă în unanimitate.

La cap. protecția mediului se aprobă în unanimitate.

La anexa 5

Dl. Ionel Spinean solicită alocarea de urgență a sumelor pentru stațiile de autobuz.

Se supune la vot anexa 5 și în unanimitate se aprobă.

Se propun 3 amendamente de către Dl. Primar Ionel Fliundra:

- Suplimentare cu 5000 de lei la asistență socială cu diminuare de la salarii, pentru tichete sociale;
- Program de îmbunătățire a Eficienței Energetice cu suma de 238000 cu diminuare de la bolarzi - protecție DN1
- Suplimentare cu 14.000 la poz.1.32 cu diminuare de la 2.05.

Se supun la vot amendamentele și în unanimitate se aprobă.

Se supune la vot proiectul în ansamblu și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 160 din 2022.**

Se trece la punctul 5

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 3.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 161 din 2022**

Se trece la punctul 6

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 162 din 2022**

Se trece la punctul 7

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 3.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 163 din 2022**

Se trece la punctul 8

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 3.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 164 din 2022**

Se trece la punctul 9

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 165 din 2022**

Se trece la punctul 10

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 166 din 2022**

Se trece la punctul 11

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 167 din 2022**

Se trece la punctul 12

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 168 din 2022**

Se trece la punctul 13

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 169 din 2022**

Se trece la punctul 14

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 170 din 2022**

Se trece la punctul 15

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 2.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 171 din 2022.**

Se trece la punctul 16

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 11 voturi pentru și 3 abțineri (Ștefan Cătălin, Maxim Șterfan, Petrescu Vlad) se aprobă **HCL 172 din 2022**

Se trece la punctul 17

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 13 voturi pentru și 1 abținere (Ionel Spinean) se aprobă **HCL 173 din 2022.**

Se trece la punctul 1 suplimentar

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 174 din 2022**

Se trece la punctul 2 suplimentar

Se prezintă punctul de vedere al comisiei 1.

Se supune la vot proiectul și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă **HCL 175 din 2022**

Se prezintă Raportul delegației la Rimini.

Dl. Toader Rausch Adrian solicită sprijin pentru obținere a unui teren pentru amplasarea elicopterului.

Dl. Cernea Marian întreabă unde se amplasează containerele sociale. Arată un set de fotografii cu zona care este un focar de infecție. Nu consideră că amplasamentul este adecvat, deoarece cetățenii din zonă nu sunt de acord.

Dl. Primar Ionel Fliundra arată că pe platforma betonată nu era posibilă amplasarea și cetățenii trebuie tratați la fel. Zona va fi reamenajată și în zonă fiind PUZ în aprobare se va amenaja sediul ISU. Se va construi un bloc de locuințe sociale pe Str. Gării unde vor fi relocate familiile în cauză.

Dl. Cernea Marian solicită o altă locație.

Dl. Ștefan Cătălin întreabă dacă s-a luat legătura cu proprietarul care vinde casa de pe Str. Avram Iancu, pentru a avea acces la Str. Bisericii Române. Întreabă de stadiul proiectelor cu CNI, extindere stadion și construire grădiniță.

Dl. Maxim Ștefan ridică problema gunoaielor în săptămâna a cincea, schimbarea becului de pe Str. Lămâței.

Dl. Petrescu Vlad întreabă de ce este închisă poarta mică de la Școală din Str. Școlii. Ridică problema câinilor fără stăpân pe Str. Margaretei și de asemenea a celor care au câini agresivi și îi lasă liberi fără botniță.

Dl. Vasile Horgoș întreabă dacă a fost sesizat ISJ de activitatea școlii gimnaziale și dacă s-a primit răspuns. Ridică problema gunoaielor din Livadă de pe terenul d-lui Cîmpeanu.

Dna. Președintă Carmen Sîrbu întreabă dacă mai sunt probleme la ordinea de zi și nemaifiind, declară ședința închisă drept pentru care s-a întocmit prezentul proces verbal spre cele legale.

Președinte
Carmen Sîrbu



Secretar general
Szinatovici Dan



Nr. 20853 / 07.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 3

Proiect de hotărâre
din 07.12.2022

**privind aprobarea draftului Actului adițional la Contractul de Delegare a Gestiunii
Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008**

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 20852/07.12.2022, adresa nr. 19742/18.11.2022 transmisă de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov, Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008, prevederile art. 8 și art. 9 din Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 16, alin. 3) și art. 21 alin. 1) din Statutul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Asociația de Apă” Sibiu, prevederile art. 89, alin. 1) și alin. 2), art. 132, art. 129, alin. 2), litera d), alin. 7), litera n) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 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 draftul Actului adițional la Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008, în conformitate cu anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



FP 07 - 01

ACT ADIȚIONAL Nr.....

la Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă
și de canalizare încheiat la.....Brașov

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din județul Brașov cu sediul în Municipiul Brașov, str. Drumul Cernatului nr. 32 bis, județul Brașov, identificată prin CIF 24682894, înregistrată în Registrul asociațiilor și fundațiilor de la grefa Judecătoriei Brașov cu nr. 2843/197/18.03.2008, reprezentată prin președinte dl. Șerban Todorică-Constantin în calitate de **autoritate delegantă** și

Compania Apa Brașov S.A, cu sediul principal în Municipiul Brașov, str. Vlad Țepeș nr. 13, jud. Brașov, reprezentată prin Director General dl. Dorin Fătu, identificată prin CUI RO1096128, înmatriculată la Oficiul Registrul Comerțului Brașov cu nr. J08/77/20.02.1991, în calitate de **operator**,

Având în vedere Hotărârea nr. 76/20.10.2022 a Adunării Generale a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din jud. Brașov,

Convin modificarea Contractului de delegare a gestiunii serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare încheiat între acestea la data de în sensul că la art. 61 – Alte cazuri de încetare a Contractului de delegare, din Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare se va adăuga punctul 3, cu următorul conținut:

Punctul 3: Unitățile administrativ-teritoriale ale asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice care au delegat împreună gestiunea de utilități publice către același operator/operator regional se pot retrage din asociație înainte de data expirării contractelor de delegare a gestiunii serviciilor numai cu acordul majorității celorlalte unități administrativ-teritoriale membre, exprimat prin hotărâri ale autorităților deliberative ale acestora, precum și cu acordul scris al entităților finanțatoare, în situația în care beneficiază de proiecte de investiții cofinanțate din fonduri europene, și numai după plata despăgubirilor prevăzute în contractele de delegare a gestiunii serviciilor sau, după caz, în statutul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice.

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară

Domeniul Apei din județul Brașov

prin Președinte,

Șerban Todorică-Constantin

Compania Apa Brașov S.A

prin Director General,

ing. Dorin Fătu

Vizat pentru legalitate,

Secretar general-Szmatovici Dan

Inițiator,

Primar-Ionel Fliundra



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,

Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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



Nr. 20854 / 107.12.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea draftului Actului Adițional la Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art. 129, alin. 2), litera d), ali. 7), litera n) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la gestionarea serviciilor de interes local și totodată asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local, serviciile comunitare de utilități publice de interes local.

Potrivit adresei nr. 19742/18.11.2022 transmisă de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov, ne comunică faptul că pentru ducerea la îndeplinire a măsurii 6.5 impuse prin Nota de control a A.N.R.S.C. încheiată în data de 14.07.2022, se impune încheierea unui Act Adițional care implică includerea în Contractul de Delegare a clauzelor cu privire la retragerea unilaterală și individuală a unei unități administrativ-teritoriale înainte de expirarea duratei contractului, precum și la calculul sumelor datorate.

Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare încheiat în data de 24.09.2008 se modifică în sensul că la art. 61 – Alte cazuri de încetare a Contractului de Delegare se va adăuga punctul 3, cu următorul conținut:

„Unitățile administrativ-teritoriale membre ale asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice care au delegate împreună gestiunea de utilități publice către același operator/operator regional se pot retrage din asociație înainte de data expirării contractelor de delegare a gestiunii serviciilor numai cu acordul majorității celorlalte unități administrativ-teritoriale membre, exprimat prin hotărâri ale autorităților deliberative ale acestora, precum și cu acordul scris al entităților finanțatoare, în situația în care beneficiază de proiecte de investiții cofinanțate din fonduri europene, și numai după plata despăgubirilor prevăzute în contractele de delegare a gestiunii serviciilor sau, după caz, în statutul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice”.

Văzând prevederile Contractului de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008, prevederile Legii nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 16, alin. 3 și art. 21, alin. 1 din Statutul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Asociația de Apă Sibiu”,

În conformitate cu prevederile art. 89, alin. 1) și alin. 2), art. 132, art. 129, alin. 2), litera (d), alin. 7), litera (n) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma inițiată.

**Primar,
Ionel Fliundra**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,

Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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



Nr. 20852 / 107.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea draftului Actului Adițional la Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008

Potrivit adresei nr. 19742/18.11.2022 transmisă de către Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov, ne comunică faptul că pentru ducerea la îndeplinire a măsurii 6.5 impuse prin Nota de control a A.N.R.S.C. încheiată în data de 14.07.2022, se impune încheierea unui Act Adițional care implică includerea în Contractul de Delegare a clauzelor cu privire la retragerea unilaterală și individuală a unei unități administrativ-teritoriale înainte de expirarea duratei contractului, precum și la calculul sumelor datorate.

Contractul de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare încheiat în data de 24.09.2008 se modifică în sensul că la art. 61 – Alte cazuri de încetare a Contractului de Delegare se va adăuga punctul 3, cu următorul conținut:

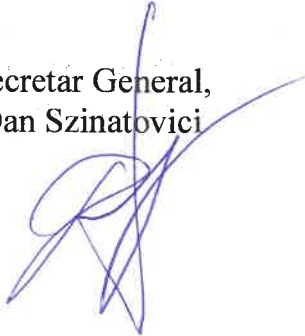
„Unitățile administrativ-teritoriale membre ale asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice care au delegate împreună gestiunea de utilități publice către același operator/operator regional se pot retrage din asociație înainte de data expirării contractelor de delegare a gestiunii serviciilor numai cu acordul majorității celorlalte unități administrativ-teritoriale membre, exprimat prin hotărâri ale autorităților deliberative ale acestora, precum și cu acordul scris al entităților finanțatoare, în situația în care beneficiază de proiecte de investiții cofinanțate din fonduri europene, și numai după plata despăgubirilor prevăzute în contractele de delegare a gestiunii serviciilor sau, după caz, în statutul asociațiilor de dezvoltare intercomunitară având ca scop serviciile de utilități publice”.

Văzând prevederile Contractului de Delegare a Gestiunii Serviciilor Publice de alimentare cu apă și de canalizare din 24.09.2008, prevederile Legii nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 16, alin. 3 și art. 21, alin. 1 din Statutul Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Asociația de Apă Sibiu”,

În conformitate cu prevederile art. 89, alin. 1) și alin. 2), art. 132, art. 129, alin. 2), litera (d), alin. 7), litera (n) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

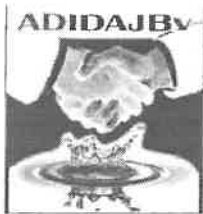
Propunem spre dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Orașului Ghimbav, proiectul de hotărâre așa cum a fost inițiat, drept pentru care s-a încheiat prezentul Raport de specialitate.

Secretar General,
Dan Szinatovici



Întocmit,
Consilier juridic-Bîznă Liliana





**Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în
Domeniul Apei din Județul Brașov**

Înregistrată la Judecătoria Brașov în registrul special sub nr.15/17.03.2008
Email: adi.apabrașov@gmail.com

Nr. înregistrare: 822/16.11.2022

**Către,
Consiliul Local al Orașului Ghimbav
Domnului Primar Ionel Fliundra**

**Referitor la: Ședința AGA a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul
Apei din Județul Brașov din data de 20.10.2022**

Având în vedere:

- Măsura 6.5. din Nota de control A.N.R.S.C. încheiată în data de 14.07.2022,
- Art. 10, alin. 11 din Legea nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- Prevederile art. 10, alin.(5¹), din Legea nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ”în situația în care autoritățile deliberative ale unităților administrativ-teritoriale nu se pronunță asupra hotărârilor privind acordarea mandatelor speciale prevăzute la alin. (5) în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, se prezumă că unitățile administrativ-teritoriale au acceptat tacit delegarea atribuțiilor lor”.

Vă comunicăm faptul că, pentru ducerea la îndeplinire a măsurii 6.5 impuse de către A.N.R.S.C., se impune încheierea unui Act adițional care implică includerea în Contractul de delegare a clauzelor cu privire la retragerea unilaterală și individuală a unei unități administrativ-teritoriale înainte de expirarea duratei contractului, precum și la calculul sumelor datorate.

Pentru a putea fi semnat Actul adițional la Contractul de Delegare, al cărui draft a fost aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Asociației de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov nr. 79/20.10.2022, atașată prezentei adrese, vă rugăm să supuneți spre aprobare Actul adițional la Contractul de delegare în prima ședința de plen.

Atașăm prezentei adrese următoarele documente:

- Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Asociației de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov nr. 79/20.10.2022, prin care s-a aprobat draftul Actului adițional la Contractul de delegare;
- Draftul Actului adițional la Contractul de delegare.

**Președinte,
Asociația de Dezvoltare Intercomunitară în Domeniul Apei din Județul Brașov,
Șerban Todorica-Constantin**



Nr. 20703/06.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 2

Proiect de hotărâre

din 06.12.2022

privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrări de interes local pe anul 2023, ce vor fi executate de către beneficiarii de ajutor social, conform Legii nr. 416/2001, cu modificările și completările ulterioare

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

În baza prevederilor art. 6 alin. 2, alin. 7 și alin. 10 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare; precum și a celor ale art. 28 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, aprobate prin HG nr. 50/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera d), alin. 7, litera b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referatul Direcției de Asistență Socială prin care se propune aprobarea planului de acțiuni și lucrări de interes local pe anul 2023, ce vor fi executate de către beneficiarii de ajutor social, conform Legii nr. 416/2001, cu modificările și completările ulterioare, referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul de acțiuni și lucrări de interes local, pe anul 2023, ce vor fi executate de către persoanele apte de muncă din familiile beneficiare de ajutor social, conform Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, potrivit anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Orice dispoziție contrară se revocă.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

ANEXA nr. 1**PLAN DE ACȚIUNI ȘI LUCRĂRI DE INTERES LOCAL****2023****întocmit în conformitate cu prevederile art. 6 alin. 7 și alin 10 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat**

Nr. crt.	Obiectiv	Acțiuni și măsuri întreprinse	Termen de realizare	Resurse	Responsabili
1	Întreținerea/salubritatea obiectivelor publice aflate pe raza orașului Ghimbav	Efectuarea de activități de întreținere(mici reparații) sau de salubritate la obiective publice	permanent	Beneficiarii ați de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
2	Întreținerea/salubritatea spațiilor verzi	Îndepărtarea resturilor vegetale, plantarea de flori și udarea acestora, toaletarea copacilor, curățarea spațiilor verzi	permanent	Beneficiarii ați de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
3	Întreținerea în sezonul rece a căilor de acces la obiectivele publice	Îndepărtarea zăpezii și împrăștierea de material antiderapant	noiembrie- martie	Beneficiarii ați de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
4	Alte activități de interes public	Diferite activități de întreținere și reparații determinate de fenomene naturale(ploai, inundații, incendii etc.)	ocazional	Beneficiarii ați de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia

Contrasemnează secretar general**Szinatovici Dan****Inițiator****Primar Ionel Fliundra**

Nr. 20704 / 06.12.2022

Referat de aprobare
privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrări de interes local pe anul 2023, ce vor fi executate de către beneficiarii de ajutor social, conform Legii nr. 416/2001, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere referatul Direcției de Asistență Socială prin care se propune aprobarea planului de acțiuni și lucrări de interes local pe anul 2023, ce vor fi executate de către beneficiarii de ajutor social, conform Legii nr.416/2001, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând prevederilor art. 6 alin. 2, alin. 7 și alin. 10 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare; precum și a celor ale art. 28 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, aprobate prin HG nr. 50/2011, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 129, 1, alin. 2, litera d), alin. 7, litera b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Planul de acțiuni sau lucrări de interes local, lista cuprinzând beneficiarii de ajutor social, precum și persoanele ce urmează să efectueze acțiuni sau lucrări de interes local sunt transmise agențiilor pentru prestații sociale județene.

Primar
Ionel Fliundra





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav
Direcția de Asistență Socială



Nr. 20556 / 05.12.2022

2 exemplare

APROBAT
PRIMAR
IONEL FLIUNDRA

REFERAT

Având în vedere:

-prevederile art. 6 alin 2, alin 7 și alin 10 din legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat

Art. 6 alin 2 „Pentru sumele acordate ca ajutor social, conform prevederilor prezentei legi, una sau mai multe persoane majore apte de muncă, raportat la cuantumul ajutorului social din familia beneficiară, au obligația de a presta lunar, la solicitarea primarului, acțiuni sau lucrări de interes local, fără a se putea depăși regimul normal de lucru și cu respectarea normelor de securitate și igienă a muncii.”

Art. 6 alin 7 „Primarii au obligația să întocmească un plan de acțiuni sau de lucrări de interes local pentru repartizarea orelor de muncă prevăzute la alin. (2), să țină evidența efectuării acestor ore și să asigure instructajul privind normele de tehnică a securității muncii pentru toate persoanele care prestează acțiuni ori lucrări de interes local. Planul de acțiuni sau de lucrări de interes local se aprobă anual prin hotărâre a consiliului local. În funcție de solicitările venite din partea instituțiilor partenere în organizarea și evidența orelor de muncă, planul de acțiuni sau de lucrări de interes local poate fi reactualizat pe parcursul anului și aprobat prin hotărâre a consiliului local.”

Art. 6 alin 10 „Acțiunile sau lucrările de interes local prevăzute la alin. (1) pot fi, dar fără a se limita la acestea, lucrări de salubritate și/sau de întreținere spații verzi, de salubritate/întreținere obiective publice, inclusiv activități de sprijinire a serviciilor voluntare pentru situații de urgență, pe baza recomandărilor acestora, precum și alte activități specifice stabilite prin hotărâre a consiliului local.”

Propunem

Planul de acțiuni și lucrări de interes local pentru anul 2023, necesar repartizării orelor de muncă, obligatoriu a fi prestate, de către persoanele majore apte de muncă, persoane singure sau din familiile beneficiare de venit minim garantat, **pentru aprobarea de către Consiliul Local al orașului Ghimbav.**

Anexa-Plan de acțiuni și lucrări de interes local(o filă)

Director executiv DAS
Alina Antonescu

Direcția de Asistență Socială
insp. Garbacea Claudia

ANEXA la referatul nr. 20556 / 05.12.2022

2 exemplare

Primar,

Ionel Fliundra



PLAN DE ACȚIUNI ȘI LUCRĂRI DE INTERES LOCAL

2023

întocmit în conformitate cu prevederile art. 6 alin. 7 și alin 10 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat

Nr. crt.	Obiectiv	Acțiuni și măsuri întreprinse	Termen de realizare	Resurse	Responsabili
1	Întreținerea/salubritatea obiectivelor publice aflate pe raza orașului Ghimbav	Efectuarea de activități de întreținere(mici reparații) sau de salubritate la obiective publice	permanent	Beneficiarii apți de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
2	Întreținerea/salubritatea spațiilor verzi	Îndepărtarea resturilor vegetale, plantarea de flori și udarea acestora, toaletarea copacilor, curățarea spațiilor verzi	permanent	Beneficiarii apți de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
3	Întreținerea în sezonul rece a căilor de acces la obiectivele publice	Îndepărtarea zăpezii și împrăștierea de material antiderapant	noiembrie- martie	Beneficiarii apți de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia
4	Alte activități de interes public	Diferite activități de întreținere și reparații determinate de fenomene naturale(ploi, inundații, incendii etc.)	ocazional	Beneficiarii apți de muncă ai Legii nr. 416/2001	Cojenelu Sorin Insp. Gârbacea Claudia

Director executiv DAS

Alina Antonescu



Întocmit,

insp. Garbacea Claudia



Nr. 19031 / 04.11.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:1.....

Proiect de hotărâre
din 04.11.2022

privind aprobarea Documentației tehnice PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”,
imobil înscris în CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere Documentația tehnică PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”, – imobil CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav, județul Brașov, Proiectul nr.102/2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L. , arhitect Mircea PURDEA, Raportul de specialitate al Serviciului Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 18627/31.10.2022, Avizul unic nr.37/13.10.2022 eliberat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Brașov, referatul de aprobare,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă documentația tehnică a PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”, – imobil CF 106035- intravilan. CF 105439- intravilan, Ghimbav, Proiectul nr.102/2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L. ; beneficiar UAT Ghimbav, care se constituie anexă la prezenta hotărâre.

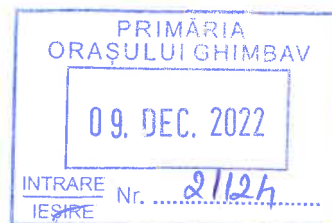
Art. 2 Durata de valabilitate pentru prezenta documentație PUZ este de 5 ani de la data aprobării prin hotărâre de consiliu local, cu posibilitatea de extindere a valabilității în cazul în care investițiile propuse sunt nefinalizate și în curs de execuție.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotarâri se însărcinează Primarului Orașului Ghimbav.
Anexa 1 Documentația tehnic

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar
Ionel Fliundra

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV



Referat de aprobare
privind
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”
imobil înscris în CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav

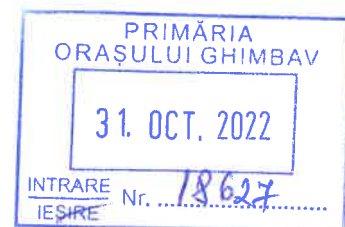
Beneficiar : PRIMARIA ORAȘULUI GHIMBAV,
Proiectant : SC BELETAGE SRL, ARH.MIRCEA PURDEA

SC BELETAGE SRL solicită aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI-IEȘIREA SPRE CODLEA” – imobile CF106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav**

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa S.C. BELETAGE S.R.L., în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Analizând referatul de specialitate supunem spre aprobarea Consiliului Local al orașului Ghimbav **PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI-IEȘIREA SPRE CODLEA” – imobile CF106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav**

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”
imobil CF 106035 ȘI CF 105439 - intravilan Ghimbav

Beneficiar : UAT GHIMBAV
Proiectant : S.C. BELETAGE S.R.L.
Arh. MIRCEA PURDEA

Potrivit prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, s-a prezentat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA ”** Imobil CF nr.106035 și imobil CF nr.105439 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L. CLUJ, Arh. Mircea Purdea

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa UAT GHIMBAV, în conformitate cu prevederile legale.

Terenul care face obiectul documentației se află în intravilan - CF nr. 106035 și CF nr. 105439 este proprietate privată a orașului Ghimbav.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 128/17.12.2020 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament OCPI-Brașov, este delimitat:

- La EST: de str. Bârsei și terenuri aflate în proprietate privată;
- La SUD-VEST: de str. Făgărașului (DN1)
- LA NORD: de magistrala 2 a CFR (Brașov-Sibiu-Arad-Curtici)

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul studiat : **Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice și teren arabil în extravilan**

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

UTR – procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime:

- **Sp/TDS– ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA:**
 - P.O.T.MAX=40%; • C.U.T.MAX=1.2; • REGIM DE INALTIME: P+3, Hmax= 20m.
- **Tr – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE:**
 - P.O.T.MAX=10%; • C.U.T.MAX=0.1; • REGIM DE INALTIME: P, Hmax= 7m.
- **VPr – ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA:**
 - P.O.T.MAX=0%; • C.U.T.MAX=0; • REGIM DE INALTIME: nu este cazul.
- **Va –ZONA SPATII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:**
 - P.O.T.MAX=5%; • C.U.T.MAX=0.1; • REGIM DE INALTIME: P, Hmax= 4m.
- **Li –ZONA PENTRU LOCUINTE:**
 - P.O.T.MAX=30%; • C.U.T.MAX=0.9; • REGIM DE INALTIME: P+M, Hmax= 8m.

Regim aliniere:

- SP/TDS: Se propune o retragere de 30m de la limita de proprietate sudică
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- SP/TDS: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.
 - Li: Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi.

Circulații și accesuri:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute
- Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe sud, sud-vest, DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, iar dinspre est de pe strada Fagarasului și strada Barsei. Se păstrează accesul către viitorul ansamblu de locuințe de pe drumurile menționate anterior sub următoarea formă:
 - la sud: se realizează accesul de pe DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, printr-o bandă de decelerare iar ieșirea către drumul european se va realiza printr-o bandă de accelerare pentru a facilita intervențiile autospecialelor;
 - la est: se vor păstra accesurile existente pe sit de pe strada Fagarasului și strada Barsei;
 - la sud-est: se realizează accesul în interiorul zonei spațiilor verzi, cu profilul stradal de 7 m propus prin P.U.Z.

Echipare tehnico-edilitară:

- a. alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, conform aviz de principiu favorabil nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov
- b. apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, conform aviz de principiu favorabil condiționat nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov
- c. alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010220214421/06.04.2022.

SP/TDS - zona cu destinație specială, terenuri cu destinație specială

Utilizări permise:

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții, inclusiv serviciu de voluntariat pentru situații de urgență. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale. Construcțiile au acces public restricționat.

Utilizări admise cu condiționări :

Funcțiuni complementare – locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

TR – zona de circulație rutieră și amenajări aferente

Utilizări permise:

-Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație cu acces public, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Utilizări admise cu condiționări :

-Accese spre parcelele cu obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

-Urmatoarele tipuri de construcții, a caror amplasare se va stabili conform prevederilor Codului Civil:

Garaje publice supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

-Platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor.

-Boxe depozitare.

Utilizari interzise:

-Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

-Constructii provizorii de orice natură.

-Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

VPR - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara

Utilizari permise:

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Utilizări admise cu condiționări :

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(b) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

VA- zonă de spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Utilizari permise:

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

(g) parcaje publice cu acces nelimitat.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizări admise cu condiționări :

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise :

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Împrejmui și spații verzi:

SP/TDS - zona cu destinație speciala, terenuri cu destinație speciala

-Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

-Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și

pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

TR – zona de circulație rutieră și amenajări aferente

-Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

-Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

VPR - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara

-Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

-Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

VA– zonă de spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

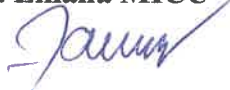
Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

-Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

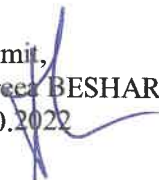
Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Considerând că au fost îndeplinite toate procedurile prevăzute de actele normative referitoare la documentația de urbanism plan urbanistic zonal, supunem aprobării proiectul de hotărâre privind documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA ” Imobil CF nr.106035 și imobil CF nr.105439 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L. CLUJ, Arh. Mircea Purdea, cu respectarea Avizului Tehnic nr. 37/13.10.2022 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov.**

Arhitect Șef
arh. Liliana MICU



Întocmit,
Andreea BESHARA
31.10.2022





CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Digitally signed
Date: 2022.10.13 13:28:03
Reason: Inreg. cu nr. 6302/31579/(R1)3419 - 13.10.2022
CN=JUDETUL BRASOV

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV, cu sediul în județul Brașov, orașul Ghimbav, cod poștal -, str. Lungă, nr. 2, bl -, sc. -., et. ...-, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 22111 din 14.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 37 din 13.10.2022

pentru Planul urbanistic zonal: STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA – orașul Ghimbav, județul Brașov

generat de imobilul: teren situat în județul Brașov, orașul Ghimbav, identificat prin Extrase CF nr. 106035, nr.cad.top – 105032 și CF nr. 105439, nr.cad.top – 105439, intravilan conform Certificatului de urbanism nr. 128/17.12.2020 și adresei nr. 14417/07.09.2022, eliberate de Primăria orașului Ghimbav.

Inițiator: UAT GHIMBAV

Proiectant: BELETAGE SRL

Specialist cu drept de semnătură: arh. MIRCEA PURDEA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilul cu folosința actuală de curți construcții și arabil, în suprafață totală de 17.833,00mp, este situat în orașul Ghimbav și este delimitat după cum urmează:

- la N de magistrala 2 a CFR (Brașov-Sibiu-Arad-Curtici);
 - la E de str. Bârsei și terenuri aflate în proprietate privată;
 - la S-V de str. Făgărașului (DN1).
- Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior;
- PUG Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000: Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice și teren arabil în extravilan.
- Prevederi PUZ-RLU propuse:
- UTR, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime:
 - SP/TDS– zonă cu destinație specială, terenuri cu destinație specială:
 - o P.O.T.max=40%; C.U.T.max=1.2;
 - o Regim de înălțime: P+3, Hmax= 20,00m.
 - TR – zona de circulație rutieră și amenajări aferente:
 - o P.O.T.max=10%; C.U.T.max=0.1;
 - o Regim de înălțime: P, Hmax= 7,00m.
 - VPR – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară:
 - P.O.T.max=0%; C.U.T.max=0;
 - o Regim de înălțime: nu este cazul.
 - VA –zona spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:
 - o P.O.T.max=5%; C.U.T.max=0.1;



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

- o Regim de înălțime: P, Hmax= 4,00m.
- LI –zona pentru locuințe:
 - o P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0.9; •
 - o Regim de înălțime: P+M, Hmax= 8,00m.
- regim de construire – izolat, cuplat;
- funcțiuni predominante: **Activități cu caracter militar, circulație rutieră și amenajările specifice aferente, spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, locuințe individuale;**
- Regim aliniere :
- SP/TDS: Se propune o retragere de 30 m de la limita de proprietate sudică.
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- SP/TDS: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- Li: Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi.
- Circulații și accesuri:
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;
- Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe Sud, Sud-Vest, DN1 – strada Făgărașului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, iar dinspre Est de pe strada Făgărașului și strada Bârsei. Se păstrează accesul către viitorul ansamblu de locuințe de pe drumurile menționate anterior sub următoarea formă:
- o La Sud: se realizează accesul de pe DN1 – strada Făgărașului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, printr-o bandă de decelerare, iar ieșirea către drumul european se va realiza printr-o bandă de accelerare pentru a facilita intervențiile autospecialelor;
- o La Est: se vor păstra accesele existente pe sit de pe strada Făgărașului și strada Bârsei;
- o La Sud-Est: se realizează accesul în interiorul zonei spațiilor verzi, cu profil stradal de 7,00 m propus prin P.U.Z.
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, conform aviz de principiu favorabil nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existent în zonă, conform aviz de principiu favorabil nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010220214421/06.04.2022;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV




B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **128/17.12.2020**, emis de **Primăria orașului Ghimbav**.

Arhitect Șef	Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului
 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Funcția: Arhitect Sef Avizare și aprobare 13.10.2022 13:24:02 (GMT+03:00)</p>	 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Judetul Brasov Funcția: Sef Birou Avizare 13.10.2022 09:07:03 (GMT+03:00)</p>
Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului	
 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Judetul Brasov Funcția: Consilier Întocmit 13.10.2022 08:26:26 (GMT+03:00)</p>	

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



Memoriu prezentare

PROIECT NR. 102/2021

BENEFICIAR

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

FAZA **P.U.Z.**

P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA
SPRE CODLEA

STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE
CODLEA, ORAS GHIMBAV, JUD.
BRASOV

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

.....

FIȘA PROIECTULUI

ÎN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECT-ȘEF (C.T.A.T.U.),
P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE CODLEA;

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : Str. Fagarasului – iesirea spre Codlea, oras
Ghimbav, jud. Brasov;

OBIECTIV : P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea;

BENEFICIAR : PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV
adresa: str. Lunga, nr. 2, oras Ghimbav, 507075, jud.
Brasov

PROIECTANT : S.C. BELETAGE S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 102/2021

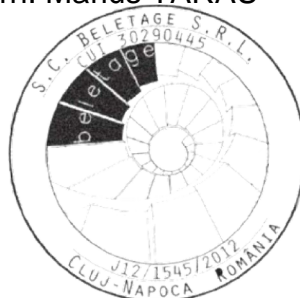
DATA : IANUARIE 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA

PROIECTAT: arh. Marius TARAU

DESENAT: arh. Marius TARAU



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECT-ŞEF
2. ANUNŢ ZIAR INIŢIERE STUDIU
3. C.U. nr. 128 din 17.12.2020
4. EXTRASE C.F.
5. DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ CU INVENTAR DE COORDONATE
6. FIŞA PROIECTULUI
7. BORDEROU GENERAL
8. MEMORIU DE PREZENTARE
9. REGULAMENT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în zonă si in PUG	sc. 1:10000
U.02 Plan de situatie existent	sc. 1:2000
U.03 Analiza functionala	sc. 1:5000
U.04 Analiza regim de inaltime	sc. 1:5000
U.05 Regim juridic si obiective de utilitate publica	sc. 1:2000
U.06 Reglementari urbanistice	sc. 1:1000
U.07 Reglementari accese	sc. 1:5000
U.08 Mobilare urbanistica	sc. 1:1000
U.09 Reglementari edilitare	sc. 1:2000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulația
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistic
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV	: ELABORARE P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea;
BENEFICIAR	: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV adresa: str. Lunga, nr. 2, oras Ghimbav, 507075, jud. Brasov
LOCALIZAREA ZONEI	: Str. Fagarasului – iesirea spre Codlea, oras Ghimbav, jud. Brasov;
PROIECTANT GENERAL	: BELETAGE S.R.L. Str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea PRIMARIEI ORASULUI GHIMBAV, cu adresa in Ghimbav, str. Lunga, nr.2, 507075, jud. Brasov, prin primar Fliundra Ionel, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea: **ELABORARE P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea.**

Tema de proiectare propune in crearea unei zone cu destinatie speciala – in vederea in vederea infiintari unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situatii de Urgenta (SVSU), care sa aiba dotari cum ar fi: garaje, diverse sali si spatii cu specific legat de activitatea de SVSU, dar si parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni (TIR-uri), benzinarie, magazin, alte functiuni asemanatoare, a unei zone de protectie a rețelei magistrale de transport gaze naturale, a unei zone cu destinatie de spatiu verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat si a unei zone pentru locuinte. Conceptul de proiectare se pliaza pe tema prin realizarea unei zone cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, cu o zona verde, o zona pentru locuinte, o zona cu destinatie speciala, zona de circulatii rutiera si amenajari aferenta si o zona verde de protectie fata de infrastructura majora.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
P.U.G. al orasului Ghimbav
Harta orasului de pe site-ul Primariei Ghimbav
Google Maps
Studiul Geo

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DESCRIEREA TERITORIULUI AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Ghimbav, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **R.L.U. – Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice**, delimitata la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei si terenuri aflate in proprietate privata si la S-V de str. Fagarasului (DN1).

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, fiind construite cu imobile permanente aflate in stare avansata de degradare. Totalul de 17 833 m² se compune din: 2 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate.

Suprafata terenurilor reglementate este compusa din urmatoarele parcele:

C.F. nr.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA(mp)
106035	Orasul Ghimbav	14 175
105439	Orasul Ghimbav	3 658

Conform celor de mai sus, teritoriul cuprins in P.U.Z. prezinta urmatoorii indici de utilizare a terenului: zona unitati industriale, depozite, prestari servicii: **P.O.T.max= 60%**, **C.U.T.max= 1.2** si zona protejată față de construcții și culoare tehnice: **P.O.T.max= 0%**, **C.U.T.max= 0**.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S teren	17 833	100
2	S construita	170	0.95
3	S circulatie	0	0

U.T.R. EXISTENT = Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii:

P.O.T.max= 60%;

C.U.T.max= 1.2;

Zona protejată față de construcții și culoare tehnice:

P.O.T.max= 0%;

C.U.T.max= 0.

Situl studiat are forma neregulata, orientat cu latura lunga sud-vestica de-a lungul DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, cu latura lunga nordica de-a lungul magistralei 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), si cu laturile estice de-a lungul stradei Barsei, prezentand o crestere de nivel pe directia S-N si V-E.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se situează în intravilanul orasului Ghimbav, în N-V oraşului, în afara zonei arheologice protejate. Aceasta zona este situata in noile extinderi ale orasului, pe zona de platou vest.

In prezent, accesul dinspre Codlea spre terenul studiat se realizeaza prin intermediul lui DN1 – strada Fagarasului.

Cele mai apropiate cai de comunicare sunt strada Fagarasului si strada Barsei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat in zona de N-V a orasului Ghimbav si corespunde partii bazale a versantului nord-vestic al acestuia.

Terenul studiat are o forma neregulata si este situat pe un teren cu o declivitate redusa, diferența maximă de nivel fiind de aproximativ 1.8m pe directia S-N.

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, care leaga orasul Ghimbav cu municipiul Brasov si cu orasul Codlea, de pe strada Fagarasului si de pe strada Barsei.

Intreaga zona a constituit cu cativa ani in urma o importanta suprafata de teren industrială – ea fiind fosta platforma de depozitare busteni „Silva Carpat”, dar in ultima perioada a devenit foarte atractiva pentru construirea unui centru cu caracter special care va desemna strategia de dezvoltare a orasului Ghimbav. In jurul amplasamentului exista locuinte individuale de tip unifamiliale si de tip duplex.

Orasul Ghimbav face parte din zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de varf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul se afla intre borna kilometrica 176 si 177/dreapta de pe DN1 Limită jud. Prahova - Predeal - Braşov - Codlea - Făgăraş - Limită jud. Sibiu.

Amplasamentul este accesibil pietonal si auto dinspre sud, sud-vest, DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, iar dinspre est de pe strada Fagarasului si strada Barsei.

Asa cum este prevazut in P.U.G.-ul avizat, se considera necesara rezolvarea cailor de acces pe etape: prima etapa – accesul din DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, a doua etapa – accesul din strada Fagarasului si strada Barsei.

In prezent, caile de circulatie existente pe teren sunt drumurile de utilitate publica. Aceste accese fac legatura intre amplasamentul studiat si oras. Traficul in zona este intens.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o formă poligonală, fiind limitată la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei și terenuri aflate în proprietate privată și la S-V de str. Fagarasului (DN1).

Terenurile studiate nu sunt libere de construcții permanente – acestea se află în stadiu avansat de degradare și au destinație de teren arabil și curți construcții.

Conform P.U.G. în vigoare zona este încadrată în **R.L.U. – Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice.**

REGIM JURIDIC

- Teren intravilan, încadrat în **R.L.U. – Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice**, situat pe DN1 – strada Fagarasului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, FN, în loc. Ghimbav, jud. BRASOV;
- Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut după cum urmează:
 - C.F. nr. 106035 Ghimbav, de către: Orasul Ghimbav;
 - C.F. nr. 105439 Ghimbav, de către: Orasul Ghimbav;
- Suprafața totală a terenurilor studiate este de 17 833m².

SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Terenul are front direct la DN1 – strada Fagarasului;
- În prezent pe teren există construcții permanente aflate în stadiu avansat de degradare;
- Indicii urbanistici existenți sunt: zona unități industriale, depozite, prestări servicii: **P.O.T.max= 60%, C.U.T.max= 1.2** și zona protejată față de construcții și culoare tehnice: **P.O.T.max= 0%, C.U.T.max= 0.**

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasament există rețele edilitare. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În vecinătatea terenului s-au dezvoltat imobile de mici dimensiuni, ce adapostesc funcțiuni de locuire individuală și semicolectivă. Spre sud, clădirile sunt mai dispersate, lăsând la vedere privelistea cadrului natural, reprezentat de coline împânzite de vegetație sau parcele agricole. Relația cu cadrul natural este prin urmare una adecvată funcțiunii propuse.

BELETAGE

Nu exista riscuri de factura naturala sau antropica in zona sau in vecinatatea acesteia. Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

DISFUNCTIONALITATI:

- Trafic intens;
- Cladiri in stadiu avansat de degradare;

PRIORITATI:

- Modernizarea traseelor de circulatie;
- Infiintare serviciu SVSU;
- Amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse;
- Racordarea la retelele edilitare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Nu este cazul unor anchete sau studii privind optiunile populatiei. Eventualele observatii vor putea fi evidentiate si in urma procedurii de consultare a populatiei prevazute in derularea PUZ.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementara este fireasca, inscriindu-se coerent intr-un tablou mai larg al evolutiei acestei parti a orasului.

3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere ca teritoriul este restrans si conditionat de vecinatati si RLU din PUG, elaborarea in prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesara. Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:

C.U. nr. 128 din 17.12.2020.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Caracterul actual al zonei: în **R.L.U. – Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice.**

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al orasului Ghimbav, aprobat cu HCL nr.12/29.02.2000**, cu valabilitate prelungita prin **HCL nr.113/30.08.2018**, amplasamentul este incadrat in **RLU-Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice. Conform Certificatului de urbanism - amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitata la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei si terenuri aflate in proprietate privata si la S-V de str. Fagarasului (DN1).** Caracterul functional propus respectă prevederile P.U.G. cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unei zone cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, cu o zona verde, o zona cu destinatie speciala, zona de circulatii rutiera si amenajari aferenta si o zona verde de protectie fata de infrastructura majora. Zona are potențial de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care să reglementeze terenurile.

Conform Certificatului de urbanism nr. 128 din 17.12.2020 categoriile funcționale propuse sunt:

- zona cu destinatie speciala si terenuri cu destinatie speciala;
- zona de circulatie rutiera si amenajari aferente;
- zona spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- zona pentru locuinte;
- zona verde de protectie fata de infrastructura majora si de protectie sanitara.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Sp/TDS, Tr, VPr, Va, Li.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind aproximativ plat, nu impune soluții complicate sau costisitoare de sistematizare verticală.

Pentru a respecta prevederile din Certificatul de urbanism, s-au propus spatii verzi cu acces public nelimitat (scuar, gradina, parc) si cu locuri de joaca pentru copii. Spatiile plantate vor face obiectul unuia proiect de organizare peisagistica.

Pe limitele de proprietate cotele terenului raman neschimbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AUTO ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe sud, sud-vest, DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, iar dinspre est de pe strada Fagarasului si strada Barsei. Se păstrează accesul catre viitorul ansamblu de locuinte de pe drumurile menționate anterior sub urmatoarea forma:

BELETAGE

- la sud: se realizeaza accesul de pe DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, printr-o bandă de decelerare iar ieșirea către drumul european se va realiza printr-o bandă de accelerare pentru a facilita intervențiile autospecialelor;
- la est: se vor pastra accesese existente pe sit de pe strada Fagarasului si strada Barsei;
- la sud-est: se realizează accesul in interiorul zonei spatiilor verzi, cu profil stradal de 7 m propus prin P.U.Z.

Strazile vor avea o declivitate maxima de 10%, realizata prin sistematizarea verticala a terenului.

BILANȚ PARCĂRI

PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE SPECIALA	34
PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE ZONA CIRCULATIE RUTIERA	35
PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIA SPATII VERZI	45
TOTAL PARCARI	114

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI VELO

Se propune pastrarea accesese existente pe sit de pe strada Fagarasului si strada Barsei.

Trotuarele vor fi executate conform STAS 10144/2-79. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuare, propuse a se realiza in lungul cailor de acces.

PARCARILE

Necesarul de Parcari/garaje se va organiza in incinta proprietatii/cladirii (1 loc la 80mp utili in cazul cladirilor cu caracter special)

Sunt propuse urmatoarele tipuri de locuri de stationare/garare:

- in incinta se realizeaza alei de acces si parcari suficiente pentru programul studiat.

AMENAJAREA INTERSECTIILOR

Conform PUG avizat anterior, toate intersectiile dintre strazile noi proiectate vor respecta prevederile prevazute in STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersectiilor de strazi, si vor fi detaliate prin Pth-uri. Semnalizarea rutiera se va executa pe baza proiectelor tehnice – semnalizare pe orizontala (marcaje rutiere longitudinale, transversale si de intersectii) si pe verticala prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 si noului Cod Rutier.

SISTEMATIZAREA VERTICALA

Va fi aferenta drumurilor si parcelelor, si se va realiza cu materializarea zidurilor de sprijin, taluzari, drenuri, rigole, plantatii de fixare si protectie.

ARHITECTURA PEISAGERA

Se va realiza odata cu realizarea sistematizarii verticale. Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsa in studiu in zona V, si la plantatiile de fatada.

LUCRARI DE COLECTARE SI EVACUARE A APELOR PLUVIALE

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila va fi asigurata prin panta longitudinala si transversala, prin guri de scurgere din carosabil cu denisipator, si prinse in proiectele PT de canalizare. Se vor prevedea rigole longitudinale, santuri de garda si drenuri. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi in interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa in mod controlat in rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

TRANSPORTUL IN COMUN

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze,si vor fi prevazute a se desfasura in lungul strazii principale - DN1- strada Fagarasului. Statiile de transport in comun vor fi amplasate doar pe DN1 – strada Fagarasului, la o distanta intre 400-700m. Transportul in comun va asigura relatia locala dar si cu alte orase din vecinatate. Statiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie. Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.

Accesul in santier se poate realiza in zona studiata dinspre DN1- strada Fagarasului.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul reglementat, cu o suprafata de 17 833 mp e structurat prin prezentul PUZ intr-un ansamblu unitar ce include 1 imobil destinat functiunilor cu caracter special, 1 imobil destinat circulatiei rutiere si amenajarilor aferente acesteia si 1 imobil destinat spatiilor verzi cu acces public nelimitat. Conform **Certificatului de urbanism nr. 128 din 17.12.2020** categoriile funcționale propuse sunt:

- zona cu destinatie speciala si terenuri cu destinatie speciala;
- zona de circulatie rutiera si amenajari aferente;
- zona spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- zona pentru locuinte;
- zona verde de protectie fata de infrastructura majora si de protectie sanitara.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Sp/TDS, Tr, VPr, Va, Li.

Din punct de vedere volumetric, clădirea va fi alcătuită din două prisme, încadrându-se în arealul edificabil conform retragerilor impuse. Prima prismă va avea înălțimea P+2 și va conține spații de garare și spații speciale pentru întreținerea și mentenanța vehiculelor pentru situații de urgență. A doua prismă, situată în partea din spate a sitului, având înălțimea de P+3, va conține spații pentru personal, birouri, vestiare cu dușuri și grupuri sanitare etc.

BELETAGE

REGLEMENTĂRI EXISTENTE ȘI PROPUSE – COEFICIENȚI MAXIMALI, REGIM DE ÎNĂLȚIME

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

U.T.R. EXISTENT:

ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII:

- P.O.T._{MAX}=60%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+1.

ZONA PROTEJATĂ FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE:

- P.O.T._{MAX}=0%;
- C.U.T._{MAX}=0.

U.T.R.-uri PROPUSE:

Sp/TDS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ:

- P.O.T._{MAX}=40%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+3, H_{max}= 20m.

Tr – ZONA DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE:

- P.O.T._{MAX}=10%;
- C.U.T._{MAX}=0.1;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P, H_{max}= 7m.

VPr – ZONA VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ:

- P.O.T._{MAX}=0%;
- C.U.T._{MAX}=0;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: nu este cazul.

Va – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:

- P.O.T._{MAX}=5%;
- C.U.T._{MAX}=0.1;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P, H_{max}= 4m.

Li – ZONA PENTRU LOCUINȚE:

- P.O.T._{MAX}=30%;
- C.U.T._{MAX}=0.9;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+M, H_{max}= 8m.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S _{teren}	17 833	100
2	S _{construita}	170	0.95
3	S _{circulatie}	0	0

BILANȚ UTILIZĂRI PROPUSE

functiuni	nr.parcele	suprafata	%	arie construita
Sp/TDS	1	4 694.05 mp	26.32	1 812 mp
Tr	1	5 748.95 mp	32.24	574.895 mp
VPr	1	3 732 mp	20.93	-
Va	1	3 203 mp	17.96	160.15 mp
Li	1	455 mp	2.55	136.50 mp
TOTAL	5	17 833 mp	100	2 683.545 mp

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV – EXISTENT ȘI PROPUSE

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	17 833	100%	17 833	100%
Circulatii pe terenul studiat (inclus in UTR Tr)	-	-	5 553.80 (inclus in UTR Tr)	31.14%
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii	8 352	46.83%	-	-
Zona protectie fata de constructii si culoare tehnice	9 481	53.17%	-	-
Sp/TDS	-	-	4 694.05	26.32%
Tr	-	-	5 748.95	32.24%
VPr	-	-	3 732	20.93%
Va	-	-	3 203	17.96%
Li	-	-	455	2.55%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarilor astfel încât apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent, iar apele pluviale se vor capta și refolosi în interiorul parcelei, iar preaplina se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea branșamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la aceasta adresa, a branșamentelor la rețelele de gaz, electricitate și telecomunicații existente în zonă.

BELETAGE

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Barsei și la rețelele noi ce vor fi trasate pe strazile noi propuse. Există rețea de apă PEID Ø 63 mm. Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj forțat.

Pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta 8 hidranți exteriori supraterani Dn 100. Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă și de stins incendii pentru consumatorii din zonă.

CANALIZARE

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor propuse s-a prevăzut extinderea conductei publice de canalizare menajeră din zonă și mutarea stației de pompare existentă pe terenul studiat.

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradală existentă din str. Barsei, respective DN1 - strada Fagarasului și la rețelele noi ce vor fi trasate pe pe strazile noi propuse prin intermediul căminelor de vizitare proiectate și/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut cămine de vizitare cu adâncimi cuprinse între 1,50m și 3.00m în funcție de panta terenului din zonă.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră proiectată în acest scop. Rețeaua de canalizare proiectată se va deversa în canalizarea existentă pe pe str. Barsei. Există rețea de canalizare din PVC Ø 315 mm.

Rețeaua de canalizare se va amplasa pe străzile nou propuse, cât și pe principalele alei, fiind realizată din conducte de PVC-KG, SN8 DN25 cm și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersecții și la schimbări de direcție. Căminele vor fi din beton și prevăzute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarosabile, în spațiile verzi.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi în interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului nou creat se va face din stațiile existente prin linie de medie tensiune și posturi de transformare de la 20 la 0,4kv.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune de 0.4 kV, montate ingropat. De la acesta se vor realiza linii (bransamente) subteran la toti consumatorii.

Alimentarea cu energie electrica a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune subterane de 0.4 kV separate de liniile electrice de distributie a curentului electric la consumator.

TELECOMUNICAȚII

În zonă se va propune introducerea posturilor de telecomunicatii.

În cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, înfiintarea unei rețele de telecomunicații din fibra optica în canalizare și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri. Distributia catre abonati se va realiza in cabluri telefonice coaxiale conectate prin intermediul cutiilor de conexiune stradale si a cutiilor terminale de la abonat.

Se interzice montarea de antene TV-satelit in locuri vizibile din circulatii publice, precum si dispunerea vizibila a cablurilor de orice fel.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservi câte un imobil și vor folosi ca și combustibil gaz sau energie electrica.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existente din lungul str. Barsei, prin rețele de distributie conform configuratiei stradale, cu bransamente si posturi de reglare –masurare aferente fiecarui consumator in parte.

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Se vor realiza puncte gospodarești, amenajate special de colectare selectiva a deseurilor.

Deșeurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta intru totul prevederile agentiei de mediu. Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind cu caracter special și dotări de interes public (de recreere).

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

BELETAGE

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu copaci toaletați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi în interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile se vor comasa și parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 4 parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite, acestea vor fi proprietatea privată a beneficiarului. Drumurile nou create vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, urmând ca după procesul de constatare a urbanizării, să intre în patrimoniul domeniului public. Parcelele pentru circulații vor însuma suprafață de 5 553.80 mp.

Zona de circulație rutieră și amenajări aferentă – suprafața de teren aferentă circulației rutiere destinată în special autovehiculelor de mari dimensiuni, cu acces public nelimitat:

$S = 4\,710.70$ mp (teren în proprietate privată cu utilizare publică);

Spațiu verde – suprafața de teren aferentă parcurilor cu acces public nelimitat:

$S = 3\,203$ mp (teren în proprietate privată cu utilizare publică);

Costurile de realizarea a străzilor propuse din cadrul zonei reglementate și costurile de întreținere a acestora vor fi suportate de către autoritățile publice locale.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune că UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre o zonă cu un caracter mixt care deservește orașul Ghimbav prin înființarea unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situații de Urgență – sediu care nu există la momentul actual în Ghimbav -, o zonă aferentă transportului rutier, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a

zonei. Prin propunerea prezentata se incheaga din punct de vedere urbanistic zona studiata, urmarind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulatie, reglementate conform normelor in vigoare si se doteaza zona cu echipamente edilitare. Implementarea reglementarilor urbanistice propuse creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect.

3.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI

Propunerea presupune investiții publice pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră, electricitate și gaz și pentru realizarea drumurilor din interiorul zonei reglementate pana la stratul de uzura, și realizarea sistemelor de captare a apelor pluviale.

4. CONCLUZII

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situatii de Urgenta, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si construibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiat.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari –, cat si pentru locuitorii orasului Ghimbav. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrările din R.L.U. aferente P.U.G. Ghimbav in vigoare.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)” Proiectantul consideră oportună investiția.



REGULAMENT DE URBANISM

PROIECT NR. 102/2021

BENEFICIAR

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

FAZA P.U.Z.

P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA
SPRE CODLEA

STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE
CODLEA, ORAS GHIMBAV, JUD.
BRASOV

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE CODLEA**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Ghimbav.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orașului Ghimbav, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în maniera neorganizată, materiale rezultate din demolari sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maximum răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;
- Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;
- Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;
- Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;
- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel și dacă în Codul Civil nu se specifică alte prevederi.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Caracterul existent: conform **PUG** al orasului Ghimbav, aprobat cu **HCL nr.12/29.02.2000**, cu valabilitate prelungita prin **HCL nr.113/30.08.2018**, amplasamentul este incadrat in **RLU-Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona spatii plantate, protectie, sport.**

Caracterul propus:

- **Sp/TDS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA – 1 parcela;
- **Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – 1 parcela;
- **VPr** – ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA – 1 parcela;
- **Va** – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT – 1 parcela;
- **Li** – ZONA PENTRU LOCUINTE – 1 parcela.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Sp/TDS – Zona cu destinație specială, terenuri cu destinație specială

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții, inclusiv serviciu de voluntariat pentru situații de urgență. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale. Construcțiile au acces public restricționat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare – locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va renunța la aliniamentul existent, întrucât parcela se află aproape de ieșirea din localitate. Se propune o retragere de 30 m de la limita de proprietate sudică.

BELETAGE

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți – educație, sănătate etc. – se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m și respectiv un regim de înălțime de P+3.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Tr – Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație cu access public, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele cu obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Următoarele tipuri de construcții, a caror amplasare se va stabili conform prevederilor Codului Civil:

Garaje publice supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor.

Boxe depozitare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

BELETAGE

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P. Nu se admit nivele parțiale (supante, mezanine).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în P.U.G.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de

înalță tensiune. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = 10%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

BELETAGE

VPr – Zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
 - (b) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.
- Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

BELETAGE

Împrejmirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.

Va – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (g) parcaje publice cu acces nelimitat.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

BELETAGE

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se propune amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcela. Prin excepție se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare autovehiculelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

BELETAGE

Li – Zona pentru locuinte

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv P+M.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 30 %

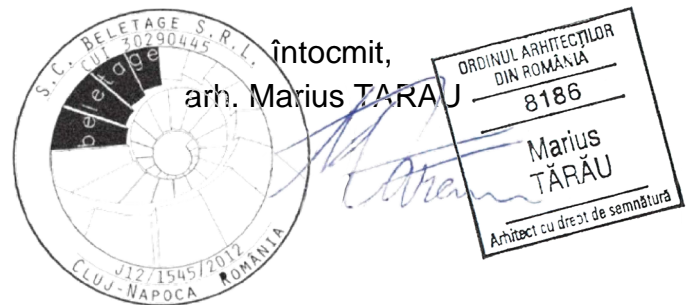
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,9

NOTA:

Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare. Prezentul P.U.Z. a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ gm-010- 2000, aprobat prin ordin m.l.p.a.t. nr. 176/n/2000

Cluj-Napoca
Iunie 2022



Coordonator proiect,
arh. Mircea PURDEA

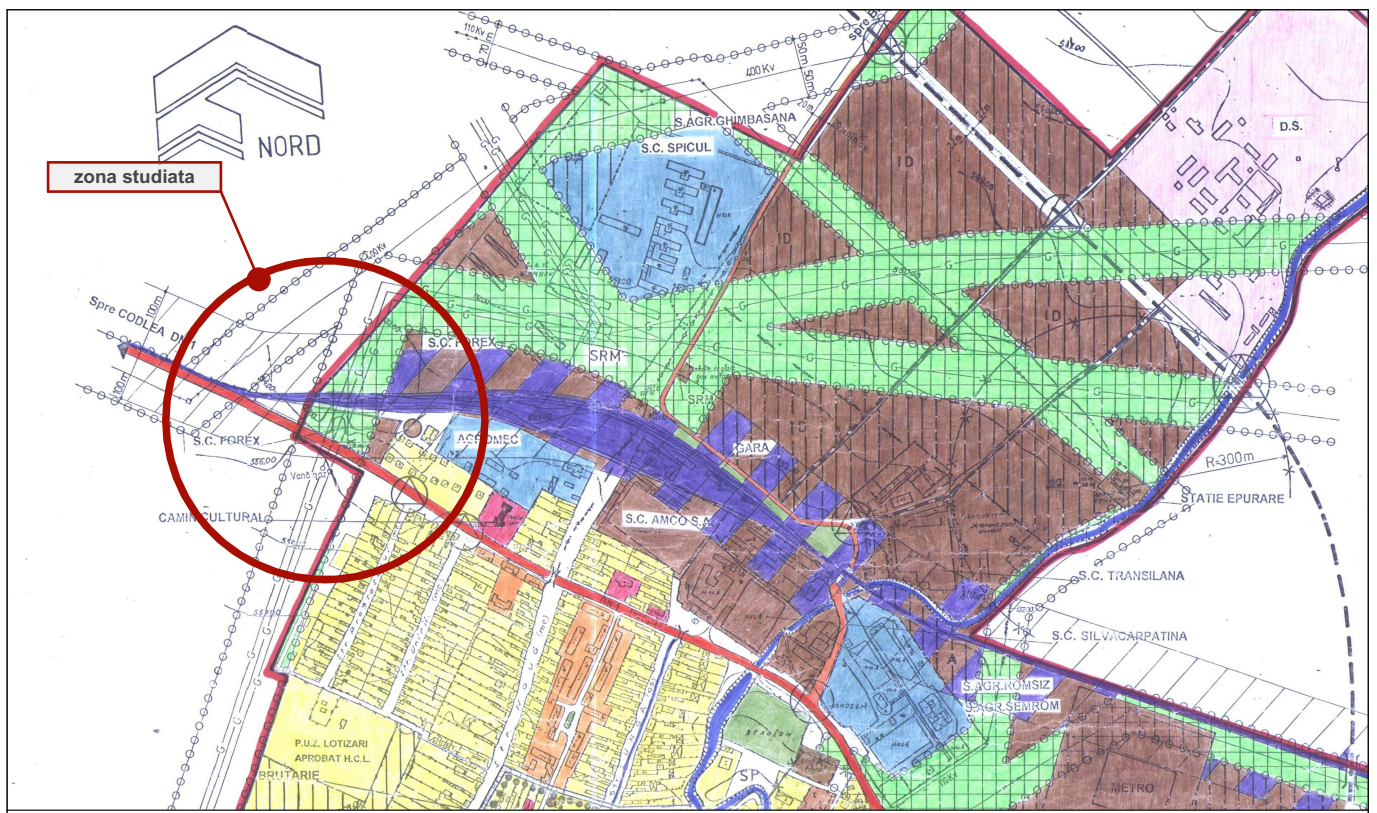




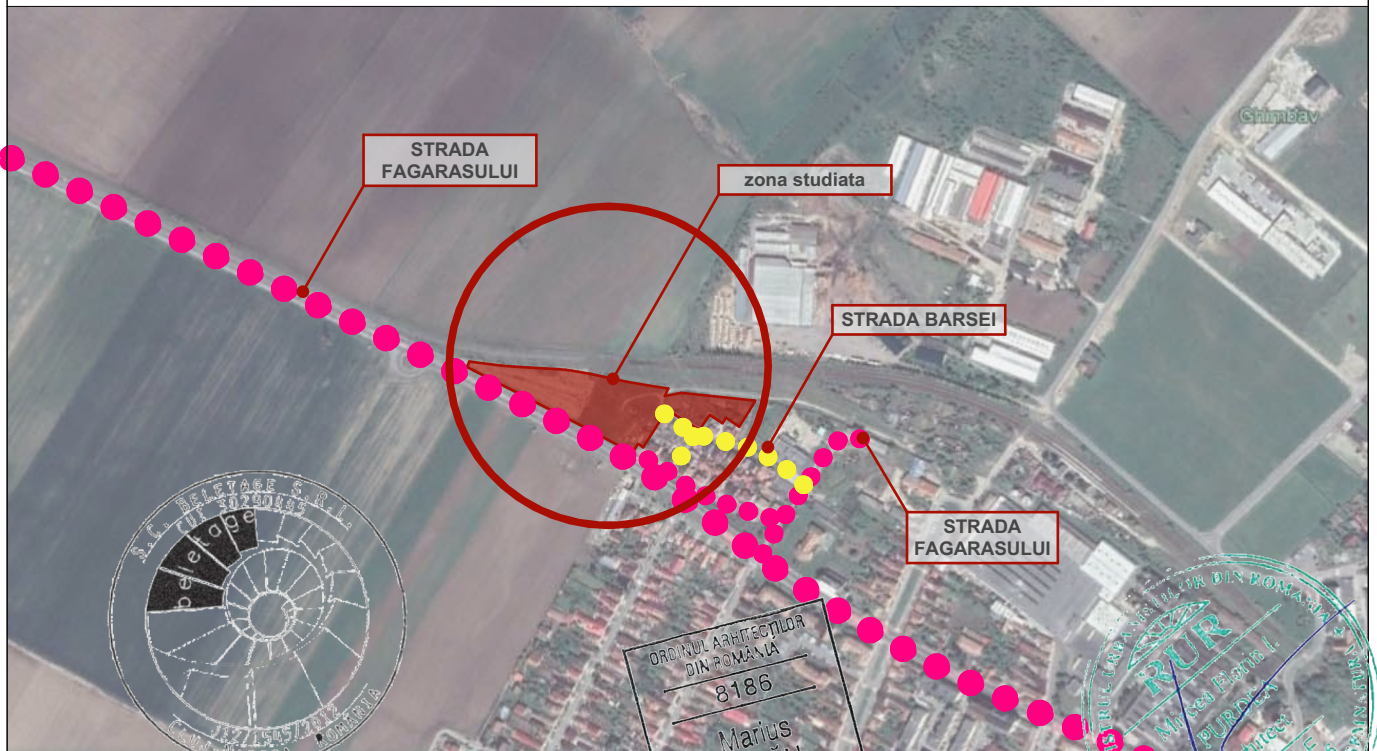
MOBIL: 0785123433 | E-MAIL: office@beletage.ro

STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26, CLUJ-NAPOCA

WWW.BELETAGE.RO



PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C. cf. HGR 766/1997
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu $ag=0.20$

PROIECT:

COORDONATOR PROIECT
arch. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:

arch. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:

arch. Marius TĂRĂU

DESENAT:

arch. Marius TĂRĂU

Proiect nr.:

Data:

Rev.:

102/2021

28-Sep-22

01

PLAN INCADRARE IN ZONA SI P.U.G.

P.U.Z.

1:10000

U-01

Faza:

Scara:

Plansa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului inainte de punerea in opera.
In cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul executiei și proiect se va notifica și consulta de urgență proiectantul general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintelui de șantier.

BELETAGE Urbanism
str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
Cluj-Napoca, Cluj, 400417
t +40-364.133.050
m +40-785.123.433
e office@beletage.ro
www.beletage.ro

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România



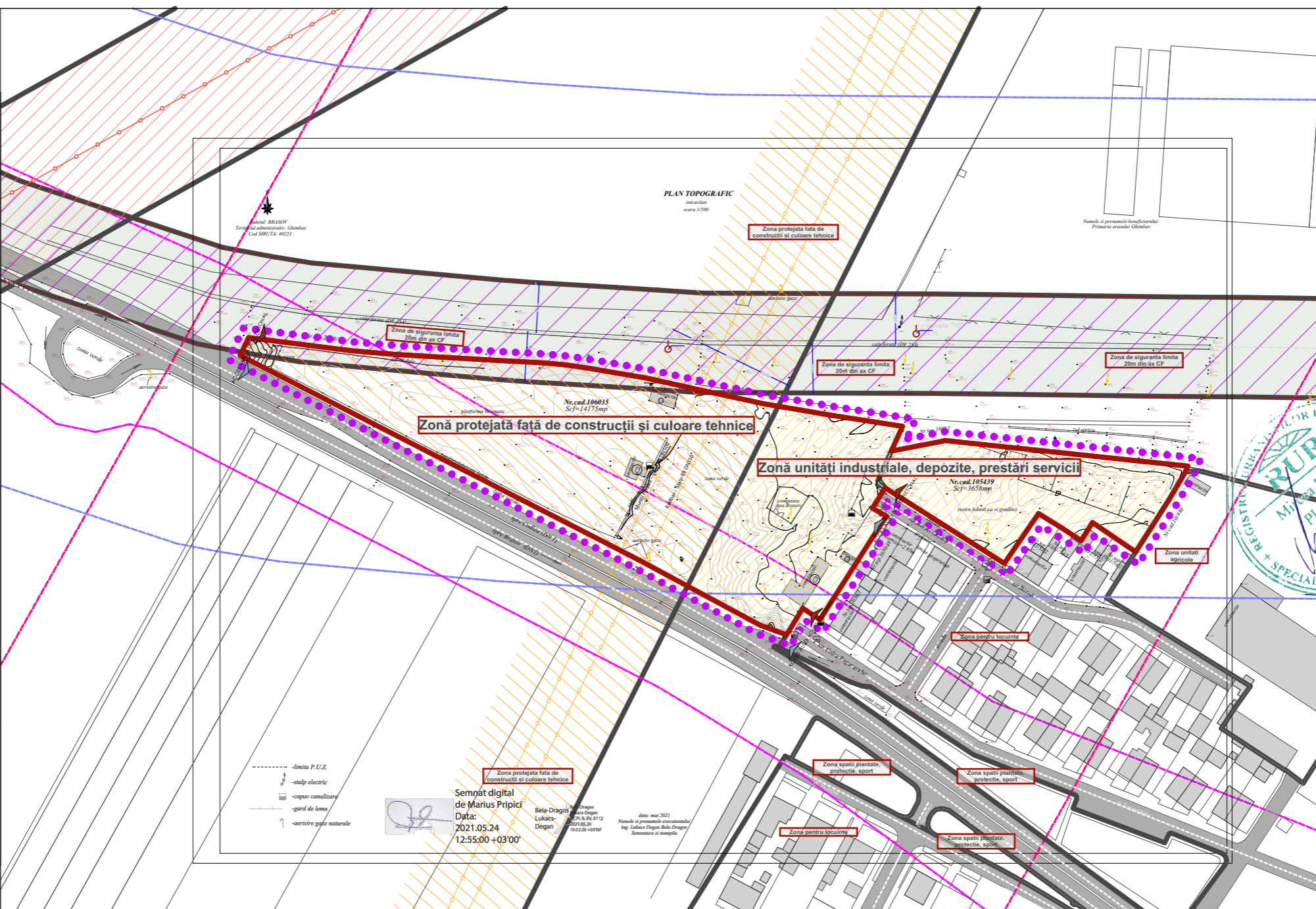
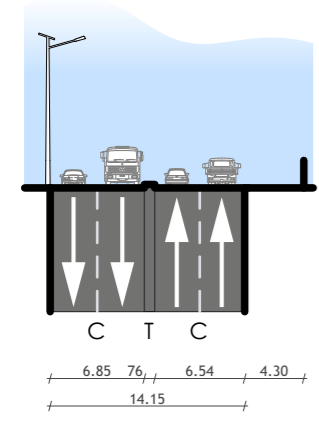
Calculul analitic al suprafeței delimitate prin P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie - Stereografic 1970
si cote in sistem Marea Neagra 1975

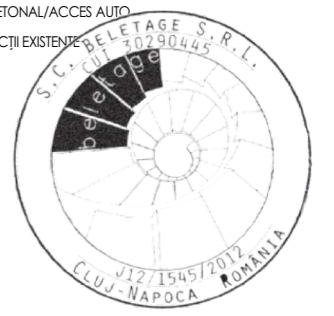
Pct.	E (x)	N (y)
492	539300.899	463563.308
493	539322.732	463567.528
494	539420.144	463557.270
495	539419.107	463554.888
496	539416.082	463549.746
497	539412.383	463543.474
498	539399.168	463522.764
499	539381.776	463534.576
500	539377.228	463527.317
501	539368.703	463532.874
502	539360.128	463538.176
503	539357.313	463534.174
504	539346.335	463518.141
505	539298.440	463548.515
506	539293.287	463540.389
507	539295.443	463539.129
508	539298.867	463537.210
509	539272.225	463495.564
510	539271.468	463496.052
511	539265.293	463500.084
512	539258.789	463489.462
513	539248.284	463493.238
514	539199.809	463519.300
515	539187.773	463525.514
516	539048.689	463596.782
517	539039.055	463601.718
518	539042.442	463608.912
519	539084.181	463603.612
520	539101.548	463602.173
521	539120.452	463601.045
522	539142.451	463599.779
523	539161.121	463598.774
524	539170.040	463597.973
525	539178.464	463596.740
526	539186.136	463595.451
527	539202.064	463592.725
528	539219.245	463588.945
529	539220.813	463588.546
530	539250.178	463582.222
531	539277.143	463577.657
532	539305.402	463573.269

Suprafata totala masurata = 17833 mp
Suprafata din act = 17833 mp

PROFIL STRADAL EXISTENT - DN1 - STR. FAGARASULUI



- LEGENDA:**
- ZONA STUDIATA
 - ZONA REGLEMENTATA
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - ▨ Zona studiată - Zona unități industriale, depozite, prestări servicii
 - ▨ Zona studiată - Zona protejată față de construcții și culoare tehnice
 - ▨ Zona de siguranță/protecție a infrastructurii feroviare
 - ▨ Zona de siguranță/protecție a magistrelor de gaz metan
 - ▨ Zona de protecție LEA 400kV
 - ▨ STRAZI EXISTENTE
 - ▨ ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
 - ▨ CONSTRUCȚII EXISTENTE



COORDONATOR PROIECT:
arh. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:
arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:
arh. Marius TĂRĂU

DESENAT:
arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
Cluj-Napoca, Cluj, 400417

t +40-364.133.050
m +40-785.123.433
e office@beletage.ro
www.beletage.ro

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORĂȘULUI GHIMBAV
str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România

PROIECT:
P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu ag=0.20

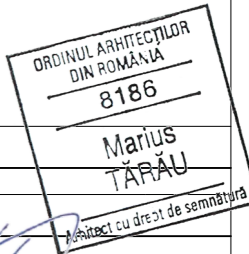
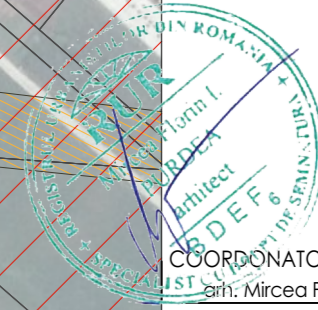
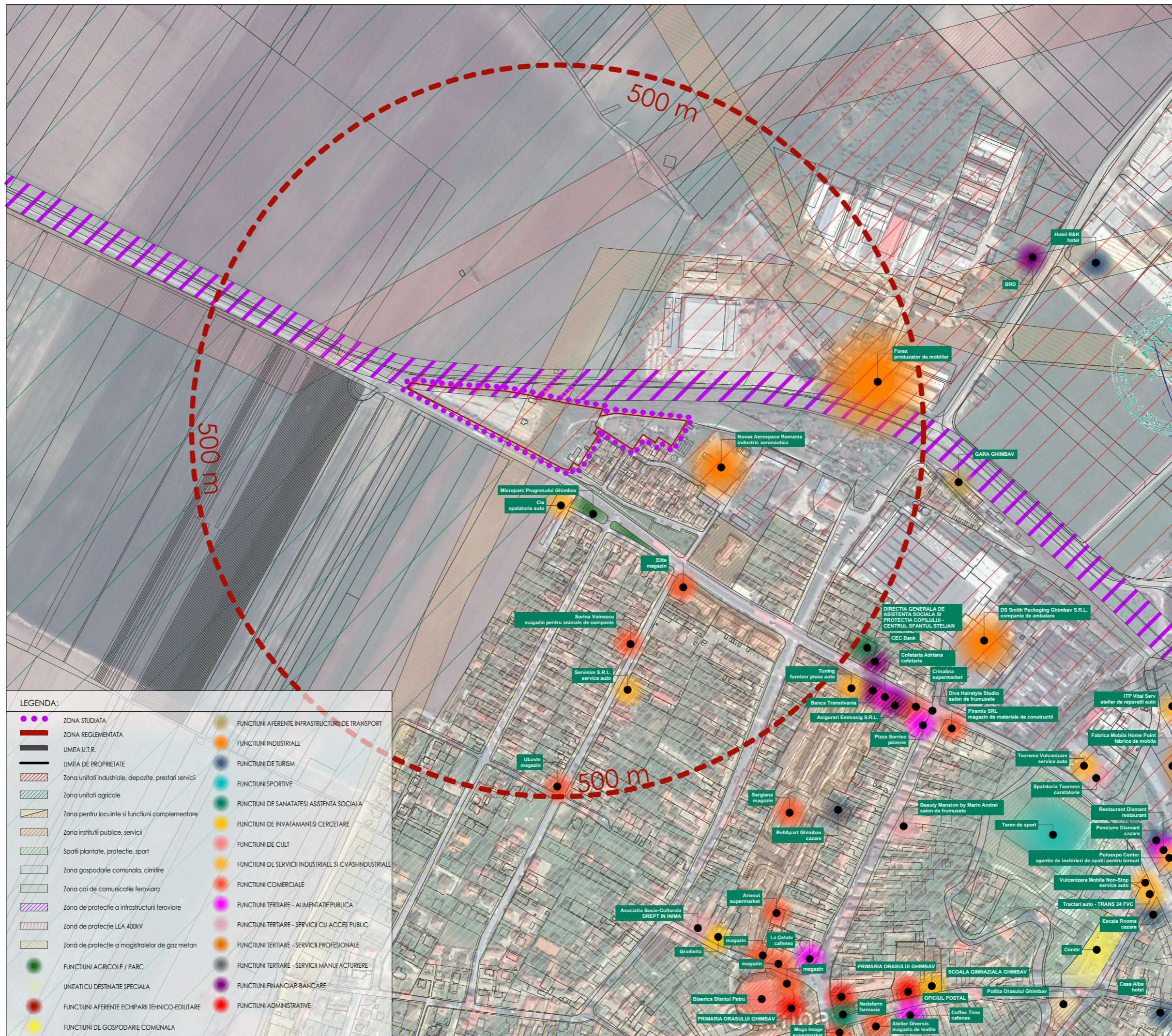
Proiect nr.: 102/2021
Data: 28-Sep-22
Rev.: 01

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

P.U.Z. 1:2000 U-02
Faza: Scara: Plansa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului inainte de punerea in opera.
In cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va notifica și consulta de urgență proiectantul general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintelui de șantier.





COORDONATOR PROIECT: arh. Mircea PURDEA
 SEF PROIECT: arh. Marius TĂRĂU
 PROIECTAT: arh. Marius TĂRĂU
 DESENAT: arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
 Cluj-Napoca, Cluj, 400417
 t +40-364.133.050
 m +40-785.123.433
 e office@beletage.ro
 www.beletage.ro

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORĂȘULUI GHIMBAV
 str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România

PROIECT: P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
 str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
 ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu ag=0.20

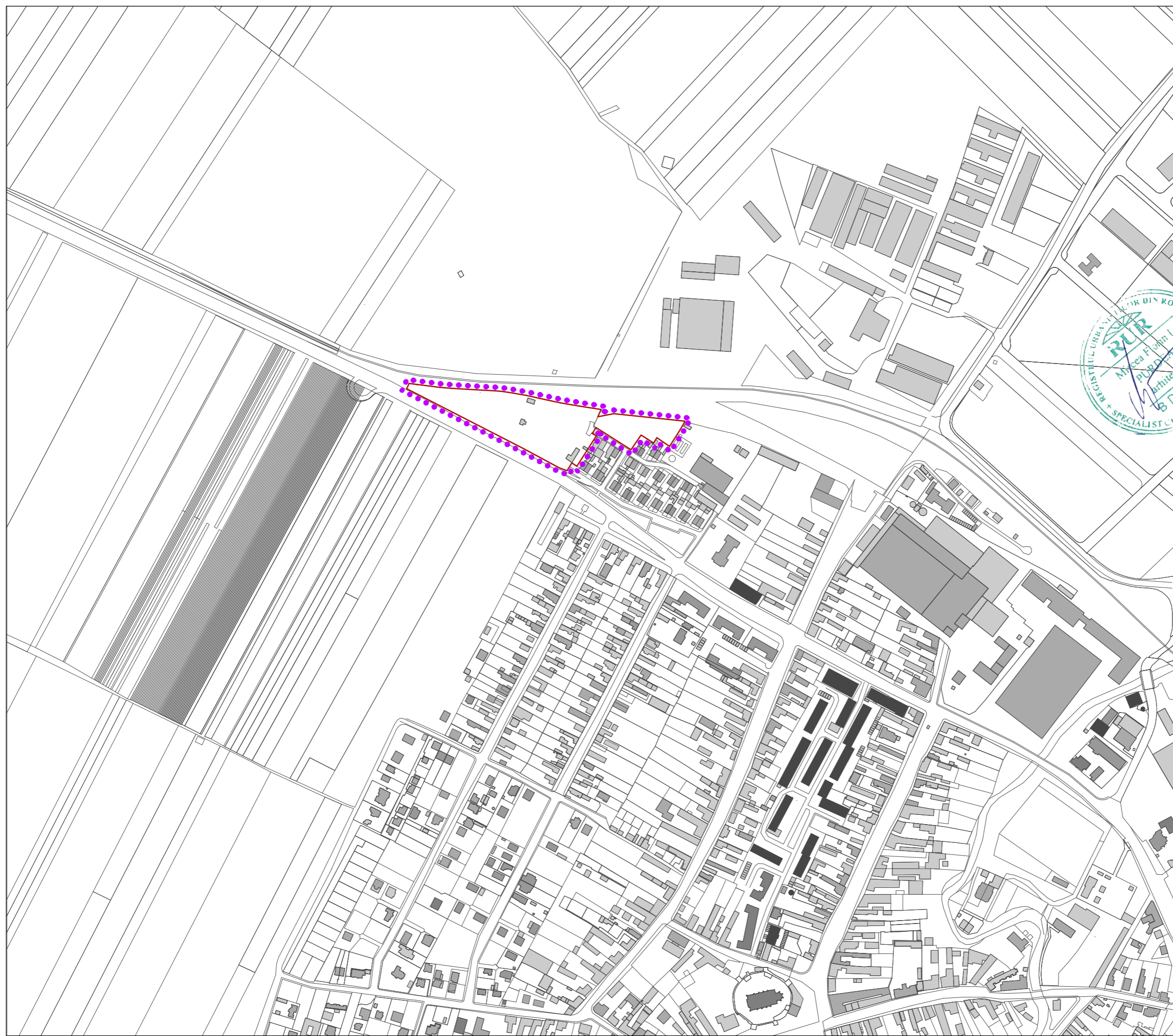
Proiect nr.: 102/2021 Data: 28-Sep-22 Rev.: 01

ANALIZA FUNCȚIONALĂ

P.U.Z.: 1:5000 U-03
 Faza: Scara: Planșa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fața locului înainte de punerea în operă. În cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va notifica și consulta de urgență proiectantul general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintelui de șantier.

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei BELETAGE S.R.L. - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al BELETAGE S.R.L.



- LEGENDA:**
- ZONA STUDIATA
 - ZONA REGLEMENTATA
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - P
 - P+1
 - P+2
 - P+3
 - ≥ P+4



COORDONATOR PROIECT:
 arh. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:
 arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:
 arh. Marius TĂRĂU

DESENAT:
 arh. Marius TĂRĂU



str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
 Cluj-Napoca, Cluj, 400417

t +40-364.133.050
 m +40-785.123.433
 e office@beletage.ro

www.beletage.ro

BENEFICIAR:
 PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
 str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov,
 România

PROIECT:
 P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE
 CODLEA
 str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș
 Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
 ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu $a_g=0.20$

Proiect nr.:	Data:	Rev.:
102/2021	28-Sep-22	01

ANALIZA REGIM DE INALTIME

P.U.Z. 1:5000 U-04
 Faza: Scara: Plansa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului inainte de punerea in opera.
 In cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va notifica și consulta de urgență proiectantul general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintelui de șantier.

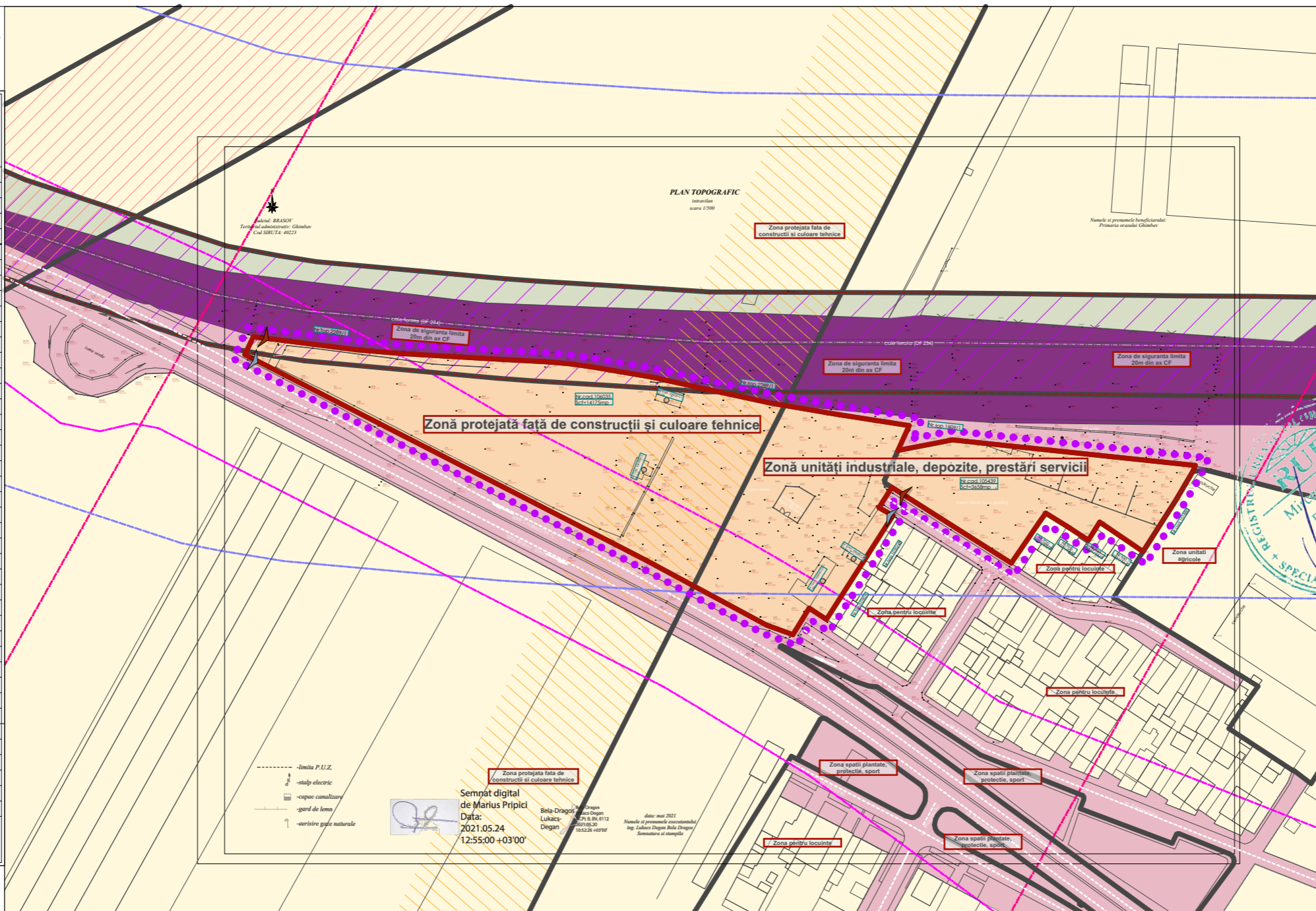
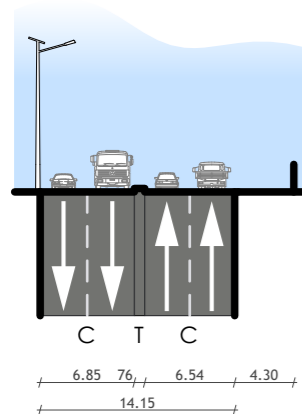
Calculul analitic al suprafeții delimitate prin P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie - Stereografic 1970
si cote in sistem Marea Neagra 1975

Pct.	E (x)	N (y)
492	539300.899	463563.308
493	539322.732	463567.528
494	539420.144	463557.270
495	539419.107	463554.888
496	539416.082	463549.746
497	539412.383	463543.474
498	539399.168	463522.764
499	539381.776	463534.576
500	539377.228	463527.317
501	539368.703	463532.874
502	539360.128	463538.176
503	539357.313	463534.174
504	539346.335	463518.141
505	539298.440	463548.515
506	539293.287	463540.389
507	539295.443	463539.129
508	539298.867	463537.210
509	539272.225	463495.564
510	539271.468	463496.052
511	539265.293	463500.084
512	539258.789	463489.462
513	539248.284	463493.238
514	539199.809	463519.300
515	539187.773	463525.514
516	539048.689	463596.782
517	539039.055	463601.718
518	539042.442	463608.912
519	539084.181	463603.612
520	539101.548	463602.173
521	539120.452	463601.045
522	539142.451	463599.779
523	539161.121	463598.774
524	539170.040	463597.973
525	539178.464	463596.740
526	539186.136	463595.451
527	539202.064	463592.725
528	539219.245	463588.945
529	539220.813	463588.546
530	539250.178	463582.222
531	539277.143	463577.657
532	539305.402	463573.269

Suprafata totala masurata = 17833 mp
Suprafata din act = 17833 mp

PROFIL STRADAL EXISTENT -
DN1 - STR. FAGARASULUI



- LEGENDA:
- ZONA STUDIATA
 - ZONA REGLEMENTATA
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
 - TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI GHIMBAV
 - TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL ORASULUI GHIMBAV
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - Zona de siguranță/protecție a infrastructurii rutiere - DN1
 - Zona de siguranță/protecție a infrastructurii feroviare
 - Zona de siguranță/protecție a magistrelor de gaz metan
 - Zona de protecție LEA 400kV
 - ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE

COORDONATOR PROIECT:
arh. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:
arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:
arh. Marius TĂRĂU

DESENAT:
arh. Marius TĂRĂU

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
8186
Marius TĂRĂU
Arhitect cu drept de semnătură

BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
Cluj-Napoca, Cluj, 400417

t +40-364.133.050
m +40-785.123.433
e office@beletage.ro
www.beletage.ro

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov,
România

PROIECT:
P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE
CODLEA
str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș
Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu $a_g=0.20$

Proiect nr.: 102/2021
Data: 28-Sep-22
Rev.:

REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE
UTILITATE PUBLICA

P.U.Z. 1:2000 U-05
Faza: Scara: Planșa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fața locului înainte de punerea în operă.
În cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va notifica și consulta de urgență proiectantul general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintelui de șantier.



UTR existent:
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII :
 POT_{MAX}=60%
 CUT_{MAX}=1.2
 REGIM DE INALTIME: P+1;
ZONA PROTEJATA FATADE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE :
 POT_{MAX}=0%
 CUT_{MAX}=0.

UTR propus:
Sp/TDS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA :
 POT_{MAX}=40%
 CUT_{MAX}=1.2
AMPLASARE CLADIRI

----- Retragera de la DN1 va fi de min. 30m
 — Retragera fata de limitele laterale va fi de min. 4.5m
 - - - - - Retragera fata de limita posterioara va fi mai mare sau cel puțin egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m

REGIM DE INALTIME: P+3, Hmax=20 m;
Tr - ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE :
 POT_{MAX}=10%
 CUT_{MAX}=0.1
 REGIM DE INALTIME: P, Hmax=7 m;

VPr - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA :
 POT_{MAX}=0%
 CUT_{MAX}=0%;

Va - ZONA SPATII VERZI - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT :
 POT_{MAX}=5%
 CUT_{MAX}=0.1
 REGIM DE INALTIME: P, Hmax=4 m;

Li - Zona pentru locuinte :
 POT_{MAX}=30%
 CUT_{MAX}=0.9
 REGIM DE INALTIME: P+M, Hmax=8 m.

Suprafață teren SITUATIE EXISTENTĂ 17 833 m²
 Suprafață teren SITUATIE PROPUȘĂ 17 833 m²

BILANȚ FUNCȚIUNI PROPUSE	Nr. parcele	Arie parcelar	%	Arie construită	Nr. parcuri
Sp/TDS	1	4 694.05 m ²	26.32 %	1 812 m ²	34
Tr	1	5 748.95 m ²	32.24 %	574.895 m ²	35
VPr	1	3 732 m ²	20.93 %	-	-
Va	1	3 203 m ²	17.96 %	160.15 m ²	45
Li	1	455 m ²	2.55 %	136.50 m ²	-
TOTAL	5	17 833 m²	100 %	2 683.545 m²	114

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	17 833	100 %	17 833	100 %
Circulații pe terenul studiat	-	-	5 553.80	31.14 %
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii	8 352	46.83 %	-	-
Zona protejata fata de constructii si culoare tehnice	9 481	53.17 %	-	-
Sp/TDS	-	-	4694.05	26.32 %
Tr	-	-	5748.95	32.24 %
VPr	-	-	3 732	20.93 %
Va	-	-	3 203	17.96 %
Li	-	-	455	2.55 %

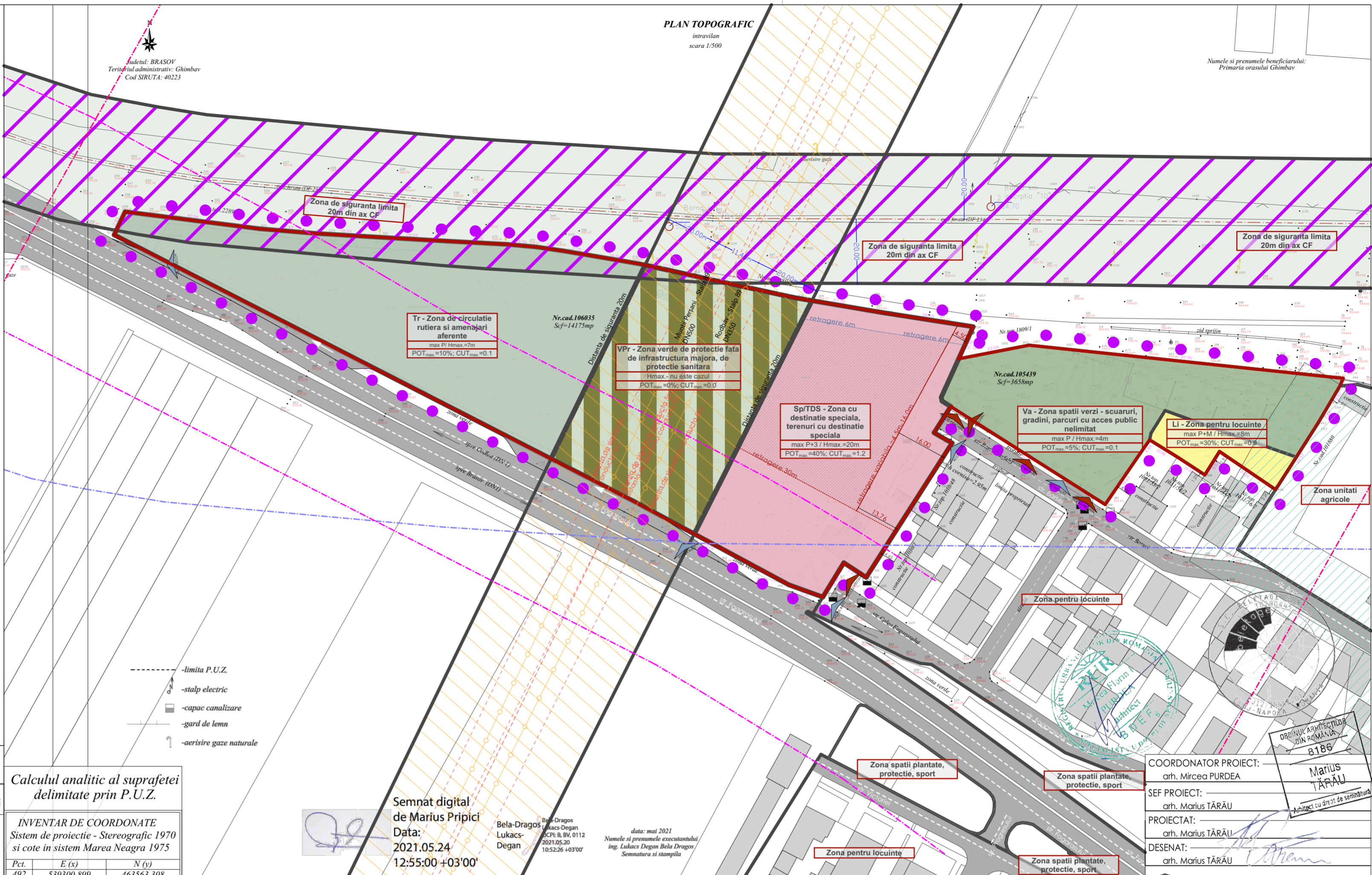
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE SPECIALA	34
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE ZONA CIRCULATIE RUTIERA	35
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIA SPATII VERZI	45
TOTAL PARCĂRI	114

Calculul analitic al suprafetei delimitate prin P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiectie - Stereografic 1970
 si cote in sistem Marea Neagra 1975

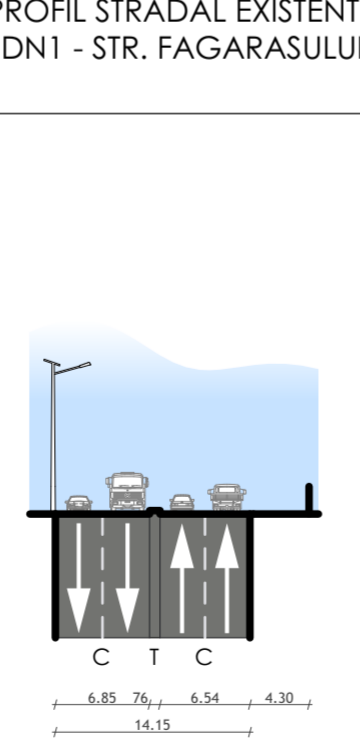
Pct.	E (x)	N (y)
492	539300.899	463563.308
493	539322.732	463567.528
494	539420.144	463557.270
495	539419.107	463554.888
496	539416.082	463549.746
497	539412.383	463543.474
498	539399.168	463522.764
499	539381.776	463534.576
500	539377.228	463527.317
501	539368.703	463532.874
502	539360.128	463538.176
503	539357.313	463534.174
504	539346.335	463518.141
505	539298.440	463548.515
506	539293.287	463540.389
507	539295.443	463539.129
508	539298.867	463537.210
509	539272.225	463495.564
510	539271.468	463496.052
511	539265.293	463500.084
512	539258.789	463489.462
513	539248.284	463493.238
514	539199.809	463519.300
515	539187.773	463525.514
516	539048.689	463596.782
517	539039.055	463601.718
518	539042.442	463608.912
519	539084.181	463603.612
520	539101.548	463602.173
521	539120.452	463601.045
522	539142.451	463599.779
523	539161.121	463598.774
524	539170.040	463597.973
525	539178.464	463596.740
526	539186.136	463595.451
527	539202.064	463592.725
528	539219.245	463588.945
529	539220.813	463588.546
530	539250.178	463582.222
531	539277.143	463577.657
532	539305.402	463573.269

Suprafata totala masurata = 17833 mp
 Suprafata din act = 17833 mp

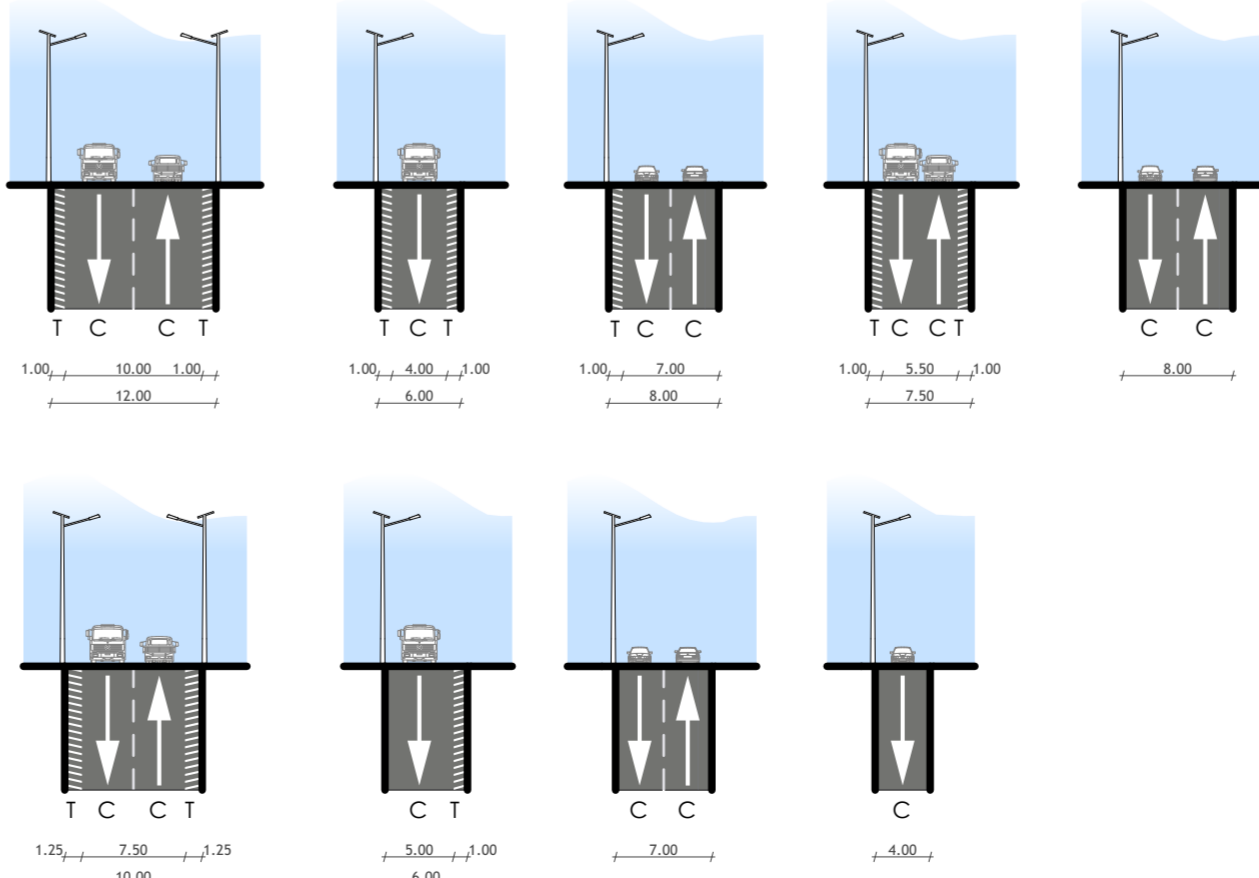


Semnat digital de Marius Pripici
 Data: 2021.05.24
 12:55:00 +03'00'

PROFIL STRADAL EXISTENT - DN1 - STR. FAGARASULUI



PROFILI STRADALE PROPUSE



LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- ZONA REGULAMENTATA
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- Zona edificabilă
- Sp/TDS - Zona cu destinatie speciala, terenuri cu destinatie speciala
- Tr - Zona de circulatie rutiera si amenajari aferente
- S.Va - Subzona spatii verzi - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat
- VPr - Zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara
- Li - Zona pentru locuinte
- Zona de siguranta/protecie a infrastructurii rutiere - DN1
- Zona de siguranta/protecie a infrastructurii feroviare
- Zona de siguranta/protecie a magistrelor de gaz metan
- Zona de protectie LEA 400kV
- STRAD EXISTENTE
- ACCES PEIIONAL/ACCES AUTO
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- Culoar de protectie LEA 20kV, Ixjme 24 m

COORDONATOR PROIECT:
 arh. Mircea PURDEA
 SEF PROIECT:
 arh. Marius TĂRĂU
 PROIECTAT:
 arh. Marius TĂRĂU
 DESENAT:
 arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
 Cluj-Napoca, Cluj, 400417
 t +40-364.133.050
 m +40-785.123.433
 e office@beletage.ro
 www.beletage.ro

BENEFICIAR:
 PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
 str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România

PROIECT:
 P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
 str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

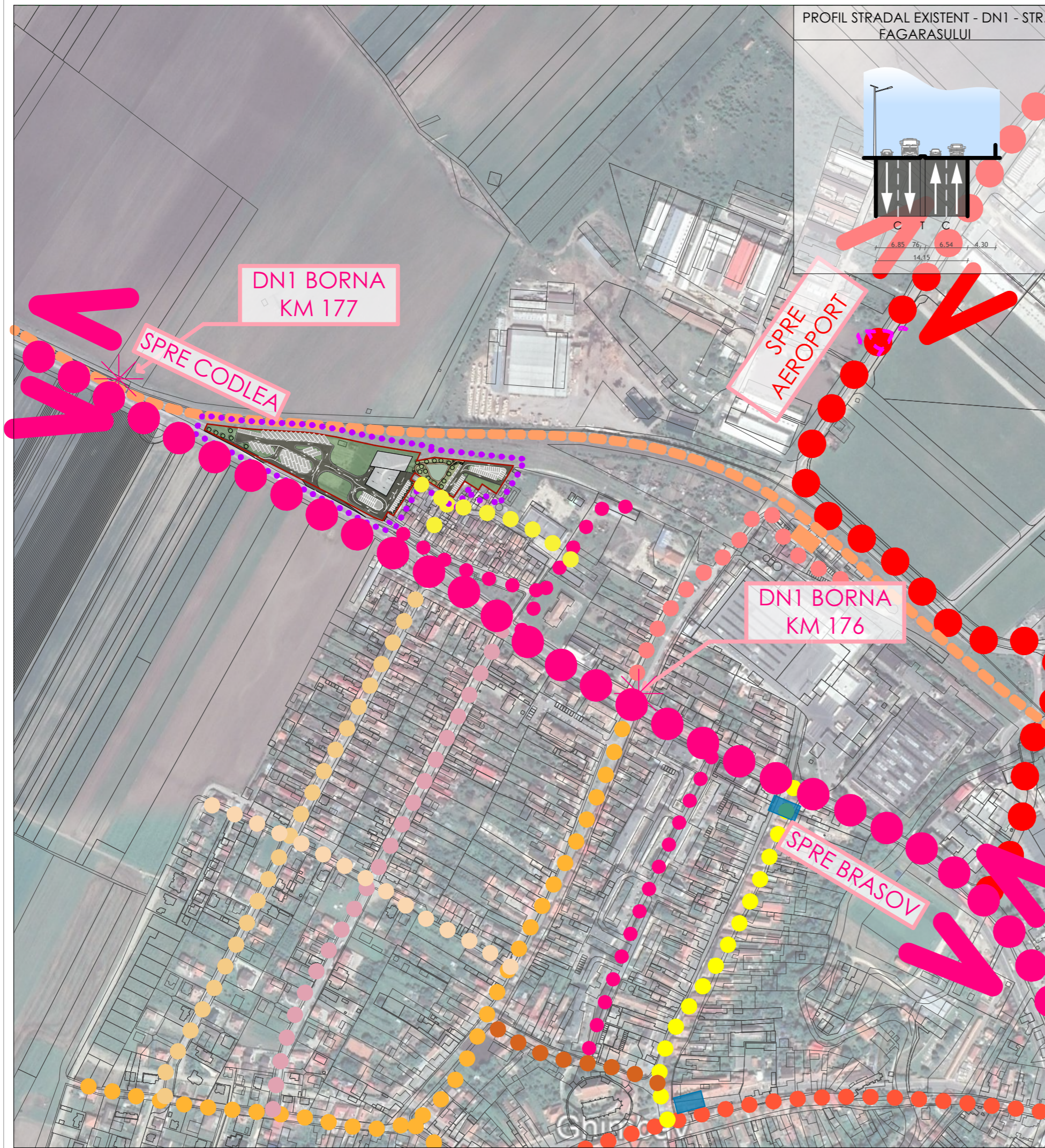
CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
 ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu ag=0.20

Proiect nr.: 102/2021 Data: 28-Sep-22 Rev.:

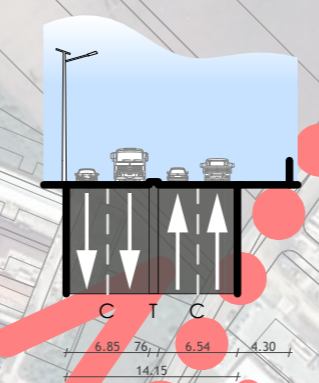
REGLEMENTARI URBANISTICE

P.U.Z. 1:1000 U-06
 Faza: Scară: Planșa nr.:

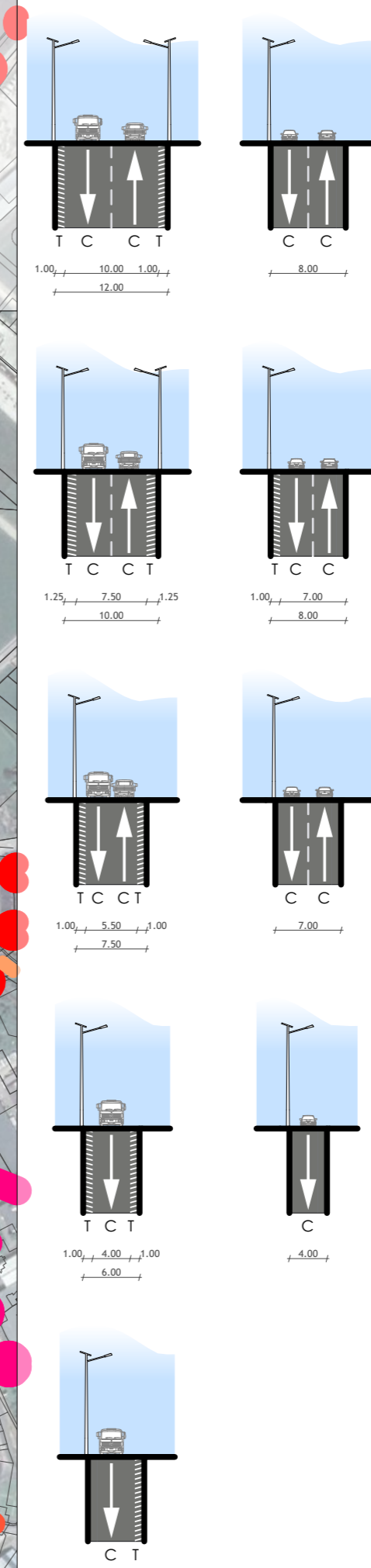
Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului înainte de punerea în opera.
 În cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va solicita consultarea de urgență a proiectantului general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintului de șantier.



PROFIL STRADAL EXISTENT - DN1 - STR. FAGARASULUI



PROFILI STRADALE PROPUSE

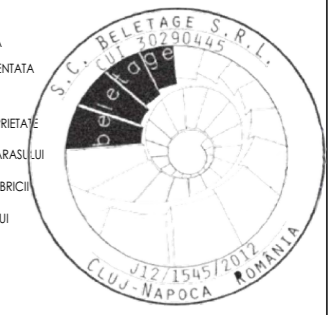


LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- DN 1 - str. FAGARASULUI
- DJ103C - str. FABRICII
- str. FAGARASULUI
- str. BARSEI
- str. GARII
- str. PIETEI
- str. LINGA
- str. NOUIA
- str. UNIRII
- str. PROGRESULUI
- str. MERILOR
- str. SCOLII
- statie mijloc de transport in comun
- cale ferata
- statie gara

AV directii generale de legatura cu puncte de interes majore

* DN1 - BORNA KM

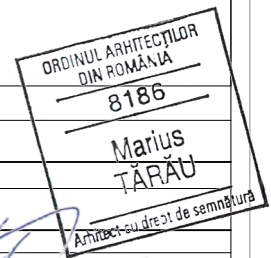


COORDONATOR PROIECT:
 arh. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:
 arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:
 arh. Marius TĂRĂU

DESENAT:
 arh. Marius TĂRĂU



BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
 Cluj-Napoca, Cluj, 400417
 t +40-364.133.050
 m +40-785.123.433
 e office@beletage.ro
 www.beletage.ro

BENEFICIAR:

 PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
 str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov,
 România

PROIECT:

 P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE
 CODLEA
 str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș
 Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
 ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu $a_g=0.20$

Proiect nr.:	Data:	Rev.:
102/2021	28-Sep-22	01

REGLEMENTARI ACCESE

P.U.Z. 1:5000 U-07
 Faza: Scara: Planșa nr.:

Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului inainte de punerea in opera.
 In cazul unor neconcordanțe intre situatia existenta in momentul executiei si proiect se va notifica si consulta de urgenta proiectantul general si de specialitate, ca responsabile a dirigintei de santier.

UTR existent:
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII :
 POT_{MAX}=60%
 CUT_{MAX}=1.2
 REGIM DE INALTIME: P+1;
ZONA PROTEJATA FATADE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE :
 POT_{MAX}=0%
 CUT_{MAX}=0.

UTR propus:
Sp/TDS - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA :
 POT_{MAX}=40%
 CUT_{MAX}=1.2
AMPLASARE CLADIRI
 - - - - - Retragerea de la DN1 va fi de min. 30m
 - - - - - Retragerea fata de limitele laterale va fi de min. 4.5m
 - - - - - Retragerea fata de limita posterioara va fi mai mare sau cel puțin egala cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6m
 REGIM DE INALTIME: P+3, Hmax=20 m;
Tr - ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE :
 POT_{MAX}=10%
 CUT_{MAX}=0.1
 REGIM DE INALTIME: P, Hmax=7 m;
VPr - ZONA VERDE DE PROTECTIE FATADE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA :
 POT_{MAX}=0%
 CUT_{MAX}=0%;
Va - ZONA SPATII VERZI - SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT :
 POT_{MAX}=5%
 CUT_{MAX}=0.1
 REGIM DE INALTIME: P, Hmax=4 m;
Li - Zona pentru locuinte :
 POT_{MAX}=30%
 CUT_{MAX}=0.9
 REGIM DE INALTIME: P+M, Hmax=8 m.

Suprafață teren SITUATIE EXISTENTĂ 17 833 m²
 Suprafață teren SITUATIE PROPUȘĂ 17 833 m²

BILANȚ FUNCȚIUNI PROPUSE	Nr. parcele	Arie parcelar	%	Arie construită	Nr. parcaři
Sp/TDS	1	4 694.05 m ²	26.32 %	1 812 m ²	34
Tr	1	5 748.95 m ²	32.24 %	574.895 m ²	35
VPr	1	3 732 m ²	20.93 %	-	-
Va	1	3 203 m ²	17.96 %	160.15 m ²	45
Li	1	455 m ²	2.55 %	136.50 m ²	-
TOTAL	5	17 833 m²	100 %	2 683.545 m²	114

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	17 833	100 %	17 833	100 %
Circulații pe terenul studiat	-	-	5 553.80	31.14 %
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii	8 352	46.83 %	-	-
Zona protejata fata de constructii si culoare tehnice	9 481	53.17 %	-	-
Sp/TDS	-	-	4694.05	26.32 %
Tr	-	-	5748.95	32.24 %
VPr	-	-	3 732	20.93 %
Va	-	-	3 203	17.96 %
Li	-	-	455	2.55 %

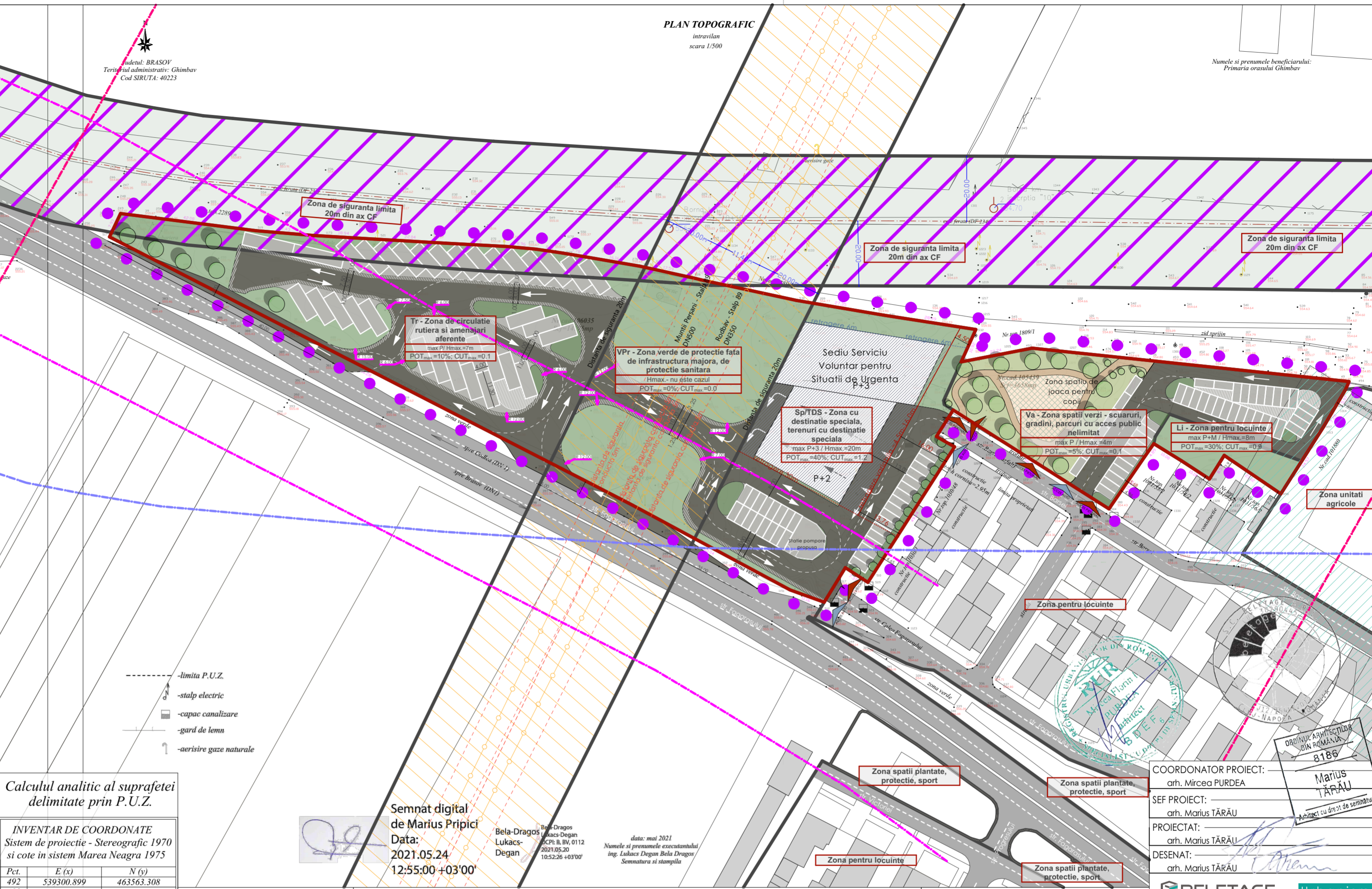
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE SPECIALA	34
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE ZONA CIRCULATIE RUTIERA	35
PARCĂRI ÎN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIA SPATII VERZI	45
TOTAL PARCĂRI	114

Calculul analitic al suprafetei delimitate prin P.U.Z.

INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiectie - Stereografic 1970
 si cote in sistem Marea Neagra 1975

Pct.	E (x)	N (y)
492	539300.899	463563.308
493	539322.732	463567.528
494	539420.144	463557.270
495	539419.107	463554.888
496	539416.082	463549.746
497	539412.383	463543.474
498	539399.168	463522.764
499	539381.776	463534.576
500	539377.228	463527.317
501	539368.703	463532.874
502	539360.128	463538.176
503	539357.313	463534.174
504	539346.335	463518.141
505	539298.440	463548.515
506	539293.287	463540.389
507	539295.443	463539.129
508	539298.867	463537.210
509	539272.225	463495.564
510	539271.468	463496.052
511	539265.293	463500.084
512	539258.789	463489.462
513	539248.284	463493.238
514	539199.809	463519.300
515	539187.773	463525.514
516	539048.689	463596.782
517	539039.055	463601.718
518	539042.442	463608.912
519	539084.181	463603.612
520	539101.548	463602.173
521	539120.452	463601.045
522	539142.451	463599.779
523	539161.121	463598.774
524	539170.040	463597.973
525	539178.464	463596.740
526	539186.136	463595.451
527	539202.064	463592.725
528	539219.245	463588.945
529	539220.813	463588.546
530	539250.178	463582.222
531	539277.143	463577.657
532	539305.402	463573.269

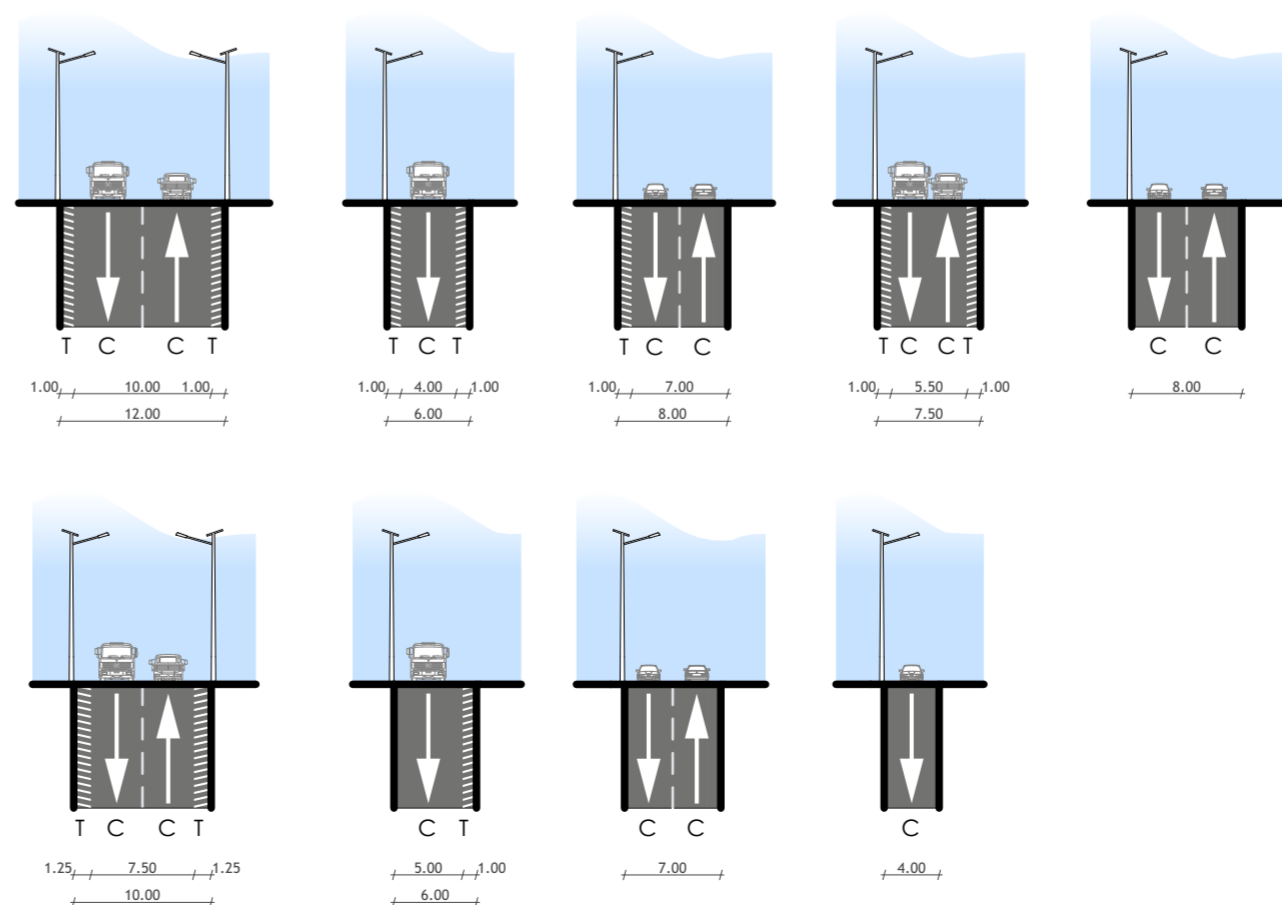
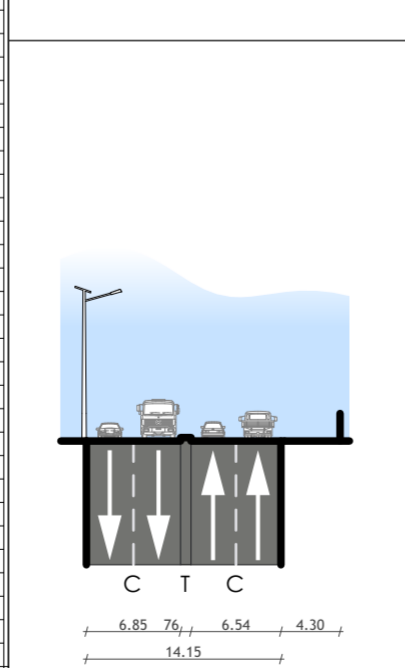
Suprafata totala masurata = 17833 mp
 Suprafata din act = 17833 mp



Semnat digital de Marius Pripici
 Data: 2021.05.24
 12:55:00 +03'00'

PROFIL STRADAL PROPUS

PROFIL STRADAL EXISTENT - DN1 - STR. FAGARASULUI



- LEGENDA:**
- ZONA STUDIATA
 - ZONA REGULAMENTATA
 - LIMITA U.T.R.
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - Zona edificabila
 - Zona spatii verzi
 - Circulatii auto si pietonale publice propuse prin PUZ
 - Zona de siguranta/protecie a infrastructurii rutiere - DN1
 - Zona de siguranta/protecie a infrastructurii feroviare
 - Zona de siguranta/protecie a magistrelor de gaz metan
 - Zona de protectie LEA 400kV
 - STRAZI EXISTENTE
 - ACCES PIETONAL/ACCES AUTO
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - Culoar de protectie LEA 20kV, Kijme 24 m

COORDONATOR PROIECT:
 arh. Mircea PURDEA
 SEF PROIECT:
 arh. Marius TĂRĂU
 PROIECTAT:
 arh. Marius TĂRĂU
 DESENAT:
 arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE Urbanism
 str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
 Cluj-Napoca, Cluj, 400417
 t +40-364.133.050
 m +40-785.123.433
 e office@beletage.ro
 www.beletage.ro

BENEFICIAR:
 PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
 str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România

PROIECT:
 P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
 str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C. cf. HGR 766/1997
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
 ZONA SEISMICĂ - 7 cu ag=0.20

Proiect nr.: 102/2021
 Data: 28-Sep-22
 Rev.: 01

MOBILARE URBANISTICA

P.U.Z. 1:1000 U-08
 Faza: Scara: Planșa nr.:

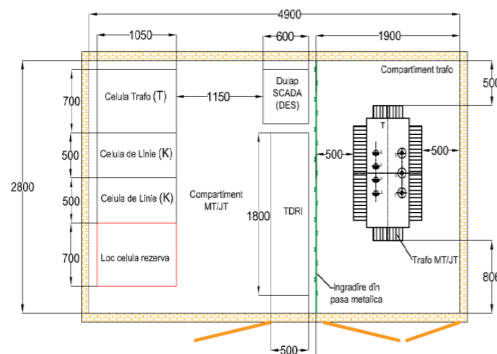
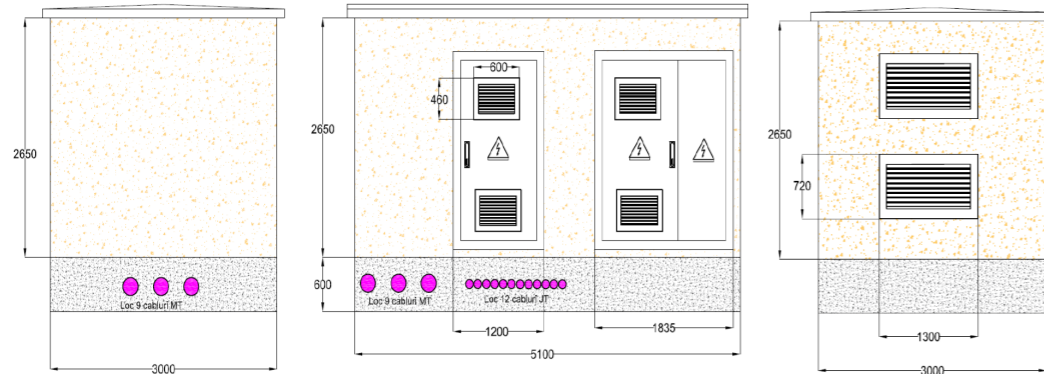
Toate dimensiunile din proiect vor fi verificate la fata locului înainte de punerea in opera.
 In cazul unor neconcordanțe între situația existentă în momentul execuției și proiect se va solicita consultarea de urgență a proiectantului general și de specialitate, ca responsabilitate a dirigintului de șantier.

Calculul analitic al suprafeții delimitate prin P.U.Z.

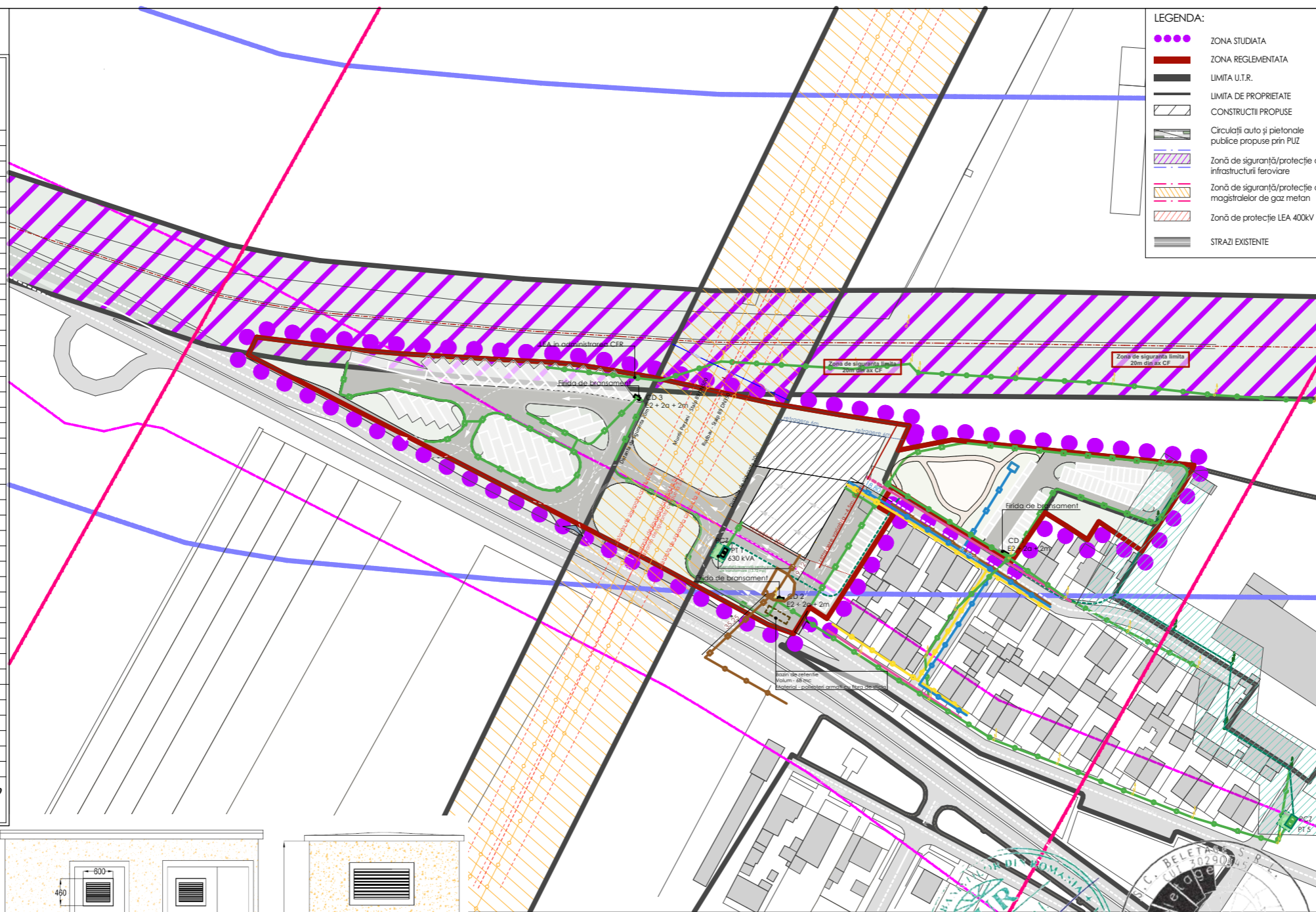
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie - Stereografic 1970
si cote in sistem Marea Neagra 1975

Pct.	E (x)	N (y)
492	539300.899	463563.308
493	539322.732	463567.528
494	539420.144	463557.270
495	539419.107	463554.888
496	539416.082	463549.746
497	539412.383	463543.474
498	539399.168	463522.764
499	539381.776	463534.576
500	539377.228	463527.317
501	539368.703	463532.874
502	539360.128	463538.176
503	539357.313	463534.174
504	539346.335	463518.141
505	539298.440	463548.515
506	539293.287	463540.389
507	539295.443	463539.129
508	539298.867	463537.210
509	539272.225	463495.564
510	539271.468	463496.052
511	539265.293	463500.084
512	539258.789	463489.462
513	539248.284	463493.238
514	539199.809	463519.300
515	539187.773	463525.514
516	539048.689	463596.782
517	539039.055	463601.718
518	539042.442	463608.912
519	539084.181	463603.612
520	539101.548	463602.173
521	539120.452	463601.045
522	539142.451	463599.779
523	539161.121	463598.774
524	539170.040	463597.973
525	539178.464	463596.740
526	539186.136	463595.451
527	539202.064	463592.725
528	539219.245	463588.945
529	539220.813	463588.546
530	539250.178	463582.222
531	539277.143	463577.657
532	539305.402	463573.269

Suprafata totala masurata = 17833 mp
Suprafata din act = 17833 mp



SCHIȚĂ POST TRANSFORMARE PROPUȘ SCARA 1:100



LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- Circulații auto și pietonale publice propuse prin PUZ
- Zonă de siguranță/protecție a infrastructurii feroviare
- Zonă de siguranță/protecție a magistrelor de gaz metan
- Zonă de protecție LEA 400kV
- STRAZI EXISTENTE

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA EXISTENTA

- STĂLP LEA 0,4kV, GESTIONAT ȘI EXPLOATAT DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- LEA 0,4kV EXISTENTĂ, DE JOASĂ TENSIUNE, GESTIONATĂ ȘI EXPLOATĂ DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- STĂLP LEA 20kV, GESTIONAT ȘI EXPLOATAT DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- LEA 20 kV EXISTENTE DE MEDIE TENSIUNE, GESTIONATĂ ȘI EXPLOATĂ DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- Culoar de protecție LEA 20kV, lățime 24m
- RETEA TRANS GAZ
- RETEA DE GAZ METAN 2"
- RETEA DE APA - CONDUCTA PEID
- CONDUCTA DE CANALIZARE DN400
- RETEA DE TELECOMUNICATII

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA PROPUȘA

- CONDUCTA CANALIZARE PVC-kg
- STATIE POMPARE
- CONDUCTA APA PEID PE100, PN10
- CONDUCTA GAZ METAN 3/4" PP
- LES 0,4kV
- RETEA DE TELECOMUNICATII
- LES 20 kV PROPUȘĂ, DE MEDIE TENSIUNE, GESTIONATĂ ȘI EXPLOATĂ DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- POST DE TRANSFORMARE PCZ 630 kVA PROPUȘ, DE TIP PREFABRICAT, GESTIONAT DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- CD 0,40 kV PROPUȘA, GESTIONATĂ ȘI EXPLOATĂ DE S.D.E.E. ROMÂNIA
- ZONA DE PROTECȚIE (ȘI DE SIGURANȚĂ)

COORDONATOR PROIECT:
arh. Mircea PURDEA

SEF PROIECT:
arh. Marius TĂRĂU

PROIECTAT:
arh. Marius TĂRĂU

DESENAT:
arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE Urbanism

str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26,
Cluj-Napoca, Cluj, 400417

t +40-364.133.050
m +40-785.123.433
e office@beletage.ro
www.beletage.ro

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă, nr. 2, oraș Ghimbav, 507075, jud. Brașov, România

PROIECT:
P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI - IEȘIREA SPRE CODLEA
str. Făgărașului - ieșirea spre Codlea, oraș Ghimbav, jud. Brașov România

CLASA DE IMPORTANȚĂ - C, cf. HGR 766/1997
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - III
ZONĂ SEISMICĂ - 7 cu $a_g=0.20$

Proiect nr.: 102/2021
Data: 28-Sep-22
Rev.: 01

REGLEMENTARI EDILITARE

P.U.Z. 1:2000 U-09
Faza: Scara: Planșa nr.:

REGIMUL JURIDIC AL INSTALAȚIILOR ELECTRICE DE ALIMENTARE PROIECTATE
SUPRAFEȚE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

SIMBOL	DENUMIREA/ DESCRIEREA	DIMENSIUNI L (m) * I (m)	CANTITATE (buc)	SUPRAFAȚA (mp)
PT Pr.	Post de transformare 20/0, 40 kV - 1*63 kVA, prefabricat în anvelopa de beton	4.90*2.80	1	Domeniu privat - 13.72
CD Pr.	Cutie de distribuție tip E2 + 2a +2m, cu compartiment pentru 2 grupuri de măsură	1.20*0.30	3	Domeniu privat - 1.08



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Nr. 16.802/19.11.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 128 din 17.12.2020

SCOPUL SPECIFICAT ÎN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. STR. FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. oraș Ghimbav, cu adresa în jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268.258006 - prin Primar FLIUNDRA IONEL,

pentru imobile situate în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr. 106035, CF nr. 105439 și ortofotoplan

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 32044/1996/rev. 1998 - faza PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

- zonă situată parțial în **intravilan**, parțial în **extravilanul** orașului Ghimbav, compusă din 2 imobile amplasate între linia de cale ferată și DN1 (Str. Făgărașului) porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea (fosta platformă de depozitare bușteni *Silva Carpat*)
- zona este limitată la N de magistrala 2 a CFR (Brașov-Sibiu-Arad-Curtici), la est de str. Bârsei și la S-V de str. Făgărașului (DN1)
- terenurile sunt înscrise în CF nr. 106035 și CF nr. 105439
- proprietatea asupra imobilelor: **domeniu privat** al orașului Ghimbav
- unul dintre terenuri este afectat de **rețeaua magistrală de transport gaze naturale**
- suprafața zonei pentru care se solicită certificatul de urbanism este de aproximativ 150.000 mp 17.833 mp

2. REGIMUL ECONOMIC

- destinația actuală a terenurilor conform PUG aprobat și RLU aferent – **zonă spații plantate, protecție, sport și teritoriu extravilan**
- accesul în zonă se realizează din str. Făgărașului
- se solicită elaborarea unei documentații de urbanism PUZ în scopul construirii unui sediu pentru Serviciul Voluntar pentru Situații de Urgență Ghimbav cu garaje, săli și spații specifice, parcare pentru TIR-uri, benzinărie, spații comerciale, etc
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 277/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 166/2019



[Handwritten signature]

3. REGIMUL TEHNIC

- utilizări admise cf. PUG și RLU aferent: spații verzi și plantate, sport și agrement, zonă de protecție a rețelei magistrale de transport gaze naturale (cu interdicție de construire pentru zona de siguranță)

Recomandări pentru P.U.Z.:

- regulamentul local de urbanism se va elabora astfel încât să faciliteze eliberarea certificatelor de urbanism în vederea autorizării construcțiilor, fiind obligatorii reglementări cu privire la: utilizări permise și utilizări interzise, circulații, echipare tehnico-edilitară, platforme de depozitare selectivă deșeuri menajere, circulația terenurilor – parcelar, zone de protecție, amplasarea construcțiilor, indicatori urbanistici privind ocuparea și utilizarea terenurilor, regimul de înălțime, retrageri, procent de spații plantate, parcaje, împrejurimi, aspect arhitectural, materiale, policromie, plantații de protecție, măsuri de creștere a eficienței energetice, etc
- partea grafică va cuprinde obligatoriu planșă cu ilustrarea temei, planșă de reglementare a circulațiilor și parcărilor, planșă de reglementare a echipării tehnico-edilitare, planșă cu regimul juridic și circulația terenurilor
- se recomandă elaborarea unei simulări 3D pentru ilustrarea urbanistică și peisagistică

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE

- zona de reglementare va cuprinde cele 2 imobile
- **zona de studiu** se va stabili în funcție de impactul estimat al zonei asupra vecinătăților, iar în zona studiată **vor fi reglementate și profilele stradale**
- **documentația P.U.Z. se elaborează** în conformitate cu prevederile **Art. 32 alin. (1) lit. b)** din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nefiind necesar studiu de oportunitate
- pentru elaborarea și aprobarea PUZ se vor respecta prevederile:
 - *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*
 - *Ordinului MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*
 - *Legii nr. 24/2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare*
 - *Ordinului MLPAT nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000*
 - *Ordinului MDRT nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*
 - *HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului*
 - *HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi*
 - *HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z.
STR. FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA**

În scopul elaborării documentației pentru faza P.U.Z., solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice /private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE ,procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism ,anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilelor, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat și extrasele de carte funciară de informare actualizate, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

c1) contracte privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă (APA BRAȘOV)
- gaze naturale
- canalizare (APA BRAȘOV)
- alimentare cu energie electrică (SDEE TRANSILVANIA SUD)

c2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

c3) avize/acorduri specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- aviz O.C.P.I. suport topografic
- aviz S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
- aviz C.N.A.I.R.
- aviz S.N.C.F.R.
- aviz M.A.I.
- aviz M.Ap.N.
- aviz S.R.I.
- aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

c4) studii de specialitate – 1 exemplar original:

- studiu topografic + plan de amplasament și delimitare pe suport de hârtie și în format electronic dwg sau dxf
- studiu hidro-geotehnic

d) dovada afișării panourilor pt. informarea și consultarea populației – fotografii (cu dată)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) avizul arhitectului șef pt. P.U.Z. - Consiliul Județean Brașov

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- *taxă R.U.R.*

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia. pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

PRIMAR

Ionel FLIUNDRA

SECRETAR GENERAL

Dan SZINATOVICI

ARHITECT ȘEF

Arh. Cristina HERȚIA

Fără taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de.....2020

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GIMBAV

Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Nr. 20522 / 05.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1.3

Proiect de hotărâre

din 05.12.2022

privind stabilirea unor normative proprii de cheltuieli pentru consumul de carburanți
necesar autoturismelor și utilajelor din dotarea Primăriei orașului Ghimbav

Primarului orașului Ghimbav,

Având în vedere prevederile Ordonanței de Guvern nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 258/2015, privind modificarea și completarea Ordonanței de Guvern nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, prin care s-au abrogat prevederile referitoare la consumul lunar de carburanți pentru autoturismele din dotarea instituțiilor publice însă, potrivit art 1 alin (5) din aceeași ordonanță, unitățile administrativ-teritoriale le-a fost instituit dreptul dar și obligația de a stabili, prin hotărâre de consiliu local, normarea consumului de carburant pentru autoturismele deținute;

Ordonanța nr. 16/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice;

Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.136 pct.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Propun Consiliului Local al orașului Ghimbav:

Art. 1 (1) Stabilirea normativului propriu de cheltuieli privind consumul lunar de carburanți pentru autoturismele și utilajele aflate în dotarea Primăriei orașului Ghimbav, conform Anexei nr. 1.

(2) Pentru activități specifice de intervenție, pe raza orașului Ghimbav și în alte localități din țară, se aprobă un consum suplimentar de carburanți necesari în raport cu numărul de km și consumul normat de carburanți/tipul de autoturism înscris în norma de consum/suta de km, conform referatelor de specialitate întocmite de către persoana care are în dotare autoturismul.

Justificarea se va face prin documentul de transport Foaie de Parcurs și FAZ (fișa activității zilnice), ce vor sta la baza decontării lunare a consumului de combustibil.

(3) Nu se consideră depășiri la consumul de carburanți normat pe autoturisme, consumul care, la nivelul anului se încadrează în limita combustibilului normat în raport de numărul total de autoturisme.

Vizat pentru legalitate,
Secretar general al UAT,
Dan SZINATOVICI

PRIMAR,
Ionel FLIUNDRA

**Consumul lunar maxim de carburant pentru autoturismele și utilajele
din dotare Primăriei Orașului Ghimbav:**

Nr. crt.	Autoturism/utilaj	Număr de înmatriculare	Tip carburant	Cotă litri/lună	Cotă litri/an
1	Toyota hibrid	BV 99 WDB	Benzină	150	1800
2	Dacia Duster	BV 01 WDB	Motorină	150	1800
3	Dacia Duster	BV 10 WDB	Benzină	150	1800
4	Skoda Octavia	BV 23 WST	Benzină	150	1800
5	Dacia Duster	BV 07 WDB	Motorină	150	1800
6	Dacia Logan	BV 12 FWX	Benzină	150	1800
7	Autoutilitara Volkswagen	BV 99 PGH	Motorină	200	2400
8	Utilaje de grădinarit Spații Verzi (motofierăstraie, motocositoare, mașini de tuns iarba)	---	Benzină	150	1800
9	Utilaje de grădinarit STADION (motofierăstraie, motocositoare, mașini de tuns iarba)	---	Benzină	100	1200
10	Motopompe, generatoare SVSU	---	Benzină	20	240
TOTAL			Motorină	500	6000
			Benzină	870	10440



**PRIMAR,
Ionel FLIUNDRA**



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind stabilirea unor normative proprii de cheltuieli pentru consumul de carburanți necesar autoturismelor și utilajelor din dotarea Primăriei orașului Ghimbav

Primarul orașului Ghimbav dl. Ionel FLIUNDRA, potrivit prevederilor art. 136 pct.(1), (2) și pct. (8), lit."a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cunoscând prevederile Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 258/2015, privind modificarea și completarea Ordonanței de Guvern nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, prin care s-au abrogat prevederile referitoare la consumul lunar de carburanți pentru autoturismele din dotarea instituțiilor publice însă, potrivit art 1 alin (5) din aceeași ordonanță, unitățile administrativ-teritoriale le-a fost instituit dreptul dar și obligația de a stabili, prin hotărâre de consiliu local, normarea consumului de carburant pentru autoturismele deținute;

Ordonanța nr. 16/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice;

Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Supun spre aprobare Consiliul Local al orașului Ghimbav prezentul Proiect de hotărâre:

Art. 1 (1) Stabilirea normativului propriu de cheltuieli privind consumul lunar de carburanți pentru autoturismele și utilajele aflate în dotarea Primăriei orașului Ghimbav, conform Anexei nr. 1.

(2) Pentru activități specifice de intervenție, pe raza orașului Ghimbav și în alte localități din țară, se aprobă un consum suplimentar de carburanți necesari în raport cu numărul de km și consumul normat de carburanți/tipul de autoturism înscris în norma de consum/suta de km, conform referatelor de specialitate întocmite de către persoana care are în dotare autoturismul.

Justificarea se va face prin documentul de transport Foaie de Parcurs și FAZ (fișa activității zilnice), ce vor sta la baza decontării lunare a consumului de combustibil.

(3) Nu se consideră depășiri la consumul de carburanți normat pe autoturisme, consumul care, la nivelul anului se încadrează în limita combustibilului normat în raport de numărul total de autoturisme.

PRIMAR,
Ionel FLIUNDRA

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind stabilirea unor normative proprii de cheltuieli pentru consumul de carburanți necesar autoturismelor și utilajelor din dotarea Primăriei orașului Ghimbav

Viceprimarul Primăriei orașului Ghimbav Mihai NEAGOE, potrivit prevederilor art. 136 pct. (2) și pct. (8) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cunoscând prevederile Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 258/2015, privind modificarea și completarea Ordonanței de Guvern nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice, prin care s-au abrogat prevederile referitoare la consumul lunar de carburanți pentru autoturismele din dotarea instituțiilor publice însă, potrivit art 1 alin (5) din aceeași ordonanță, unitățile administrativ-teritoriale le-a fost instituit dreptul dar și obligația de a stabili, prin hotărâre de consiliu local, normarea consumului de carburant pentru autoturismele deținute.

Ordonanța nr. 16/2018 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 80/2001 privind stabilirea unor normative de cheltuieli pentru autoritățile administrației publice și instituțiile publice;

Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În acest scop, propun consiliului local aprobarea următoarelor norme de consum:

1. Consumul lunar maxim de carburanți pentru autoturismele și utilajele din dotare Primăriei Orașului Ghimbav:

Nr. crt.	Autoturism/utilaj	Număr de înmatriculare	Tip carburant	Cotă litri/lună	Cotă litri/an
1	Toyota hybrid	BV 99 WDB	Benzină	150	1800
2	Dacia Duster	BV 01 WDB	Motorină	150	1800
3	Dacia Duster	BV 10 WDB	Benzină	150	1800
4	Skoda Octavia	BV 23 WST	Benzină	150	1800
5	Dacia Duster	BV 07 WDB	Motorină	150	1800
6	Dacia Logan	BV 12 FWX	Benzină	150	1800
7	Autoutilitara Volkswagen	BV 99 PGH	Motorină	200	2400
8	Utilaje de grădinarit Spații Verzi (motofierăstraie, motocositoare, mașini de tuns iarba)	---	Benzină	150	1800
9	Utilaje de grădinarit STADION (motofierăstraie, motocositoare, mașini de tuns iarba)	---	Benzină	100	1200
10	Motopompe SVSU	---	Benzină	20	240
TOTAL			Motorină	500	6000
			Benzină	870	10440

Întocmit
Viceprimar,
Mihai NEAGOE

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 20724 / 06.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,3

Proiect de hotărâre
din 06.12.2022

privind aprobarea cumpărării unui imobil de către Orașul Ghimbav

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere adresa nr. 20572/05.12.2022, prin care doamna Pădurariu Valeria și domnul Pădurariu Ion propun vânzarea imobilului aflat în proprietatea acestor, către Primăria orașului Ghimbav, referatul de specialitate, referatul de aprobare,

Văzând raportul de evaluare nr. 245/14.09.2022, înregistrat la Primăria orașului Ghimbav cu nr. 15692/20.09.2022, întocmit de către evaluator autorizat PFA Verdeș Mihaela-Viorica, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera c) și d), alin. 7, litera k) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederile art. 553, alin. 1, art.1650, alin. 1, art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă cumpărarea imobilului (teren și casă de locuit) situat în Ghimbav, str. Lungă nr. 9 B (fost nr. 4), înscris în C.F. nr. 102450 Ghimbav, cu nr. cadastral 102450 și nr. cadastral construcție 102450-C1, teren având categoria de folosință: curți construcții, în suprafață de 927 mp, la prețul de 198.000,00 euro.

Art. 2. Plata contavalorii imobilului se va efectua în lei, la cursul BNR de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din bugetul local al Orașului Ghimbav.

Art. 3. Se împuternicește Primarul orașului Ghimbav să semneze, în numele Orașului Ghimbav, contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 4. Imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul sau Secretarul General al localității, prin compartimentele de specialitate.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra





R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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

Nr. 20725 / 06.12.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea cumpărării unui imobil de către Orașul Ghimbav

Având în vedere adresa nr. 20572/05.12.2022, prin care doamna Pădurariu Valeria și domnul Pădurariu Ion propun vânzarea imobilului aflat în proprietate acestora, către Primăria orașului Ghimbav și văzând raportul de evaluare nr. 245/14.09.2022, înregistrat la Primăria orașului Ghimbav cu nr. 15692/20.09.2022, întocmit de către evaluator autorizat PFA Verdeș Mihaela-Viorica, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera c) și d), alin. 7, litera k) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederile art. 553, alin. 1, art. 1650, alin. 1, art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, referatul compartimentului de specialitate, propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițială.

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
COMPARTIMENT CADASTRU ȘI PATRIMONIU
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. 20723 / 06.12.2022

Aprobat,
Primarul Orașului Ghimbav
Ionel FLIUNDRA

REFERAT DE SPECIALITATE
privind aprobarea cumpărării unui imobil de către
Orașul Ghimbav

Având în vedere imobilul (teren și casă de locuit) situat în Ghimbav, str. Lungă nr. 9 B (fost nr. 4), înscris în cartea funciară nr. 102450 Ghimbav, cu nr. cadastral 102450 și nr. cadastral construcție 102450-C1, teren având categoria de folosință: curți construcții, în suprafață de 927 mp, aducem la cunoștință următoarele:

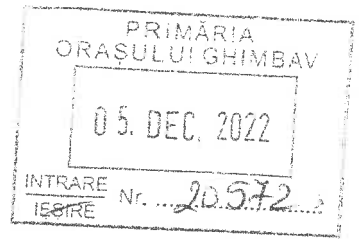
- proprietarii imobilului descris mai sus sunt doamna Pădurariu Valeria și domnul Pădurariu Ion.
- prin adresa nr. 20572/05.12.2022, proprietarii propun vânzarea imobilului către Primăria orașului Ghimbav, la prețul de 198.000,00 euro.

În concluzie, față de cele menționate mai sus având în vedere prevederile art. 553, alin. 1, art.1650, alin. 1, art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil precum și Raportul de evaluare nr. 245/14.09.2022, înregistrat la Primăria orașului Ghimbav cu nr. 15692/20.09.2022, se propune inițierea Proiectului de Hotărâre privind aprobarea cumpărării de către U.A.T. Ghimbav a imobilului (teren și casă de locuit) situat în Ghimbav, str. Lungă nr. 9 B (fost nr. 4), înscris în cartea funciară nr. 102450 Ghimbav, cu nr. cadastral 102450 și nr. cadastral construcție 102450-C1, teren având categoria de folosință: curți construcții, în suprafață de 927 mp, la prețul de 198.000,00 euro.

SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI

Întocmit,
Manuela ȘERBAN

red. 2ex/06.12.2022



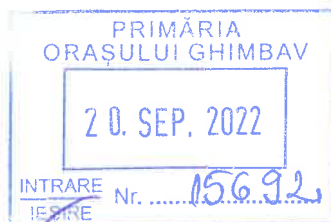
Către,

PRIMĂRIA ORĂȘ GHIMBAV

Subsemnatii Pădurariu Ion și
Pădurariu Valeria prin prezenta noastră
specificăm că suntem de acord cu vânzarea
imobilului de pe str. Lungă nr. 9 B Ghimbav
la prețul de evaluare de 198000 mii euro.
Oferta este valabilă doar în acest caz.

05.12.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ion Pădurariu'.



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 245/14.09.2022

OBIECTUL EVALUARII Proprietate imobiliara rezidentiala tip teren+casa de locuit
ors.Ghimbav, str. Lunga, nr.9B, jud. Brasov

SCOPUL EVALUARII informare utilizator

CLIENT PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR PERSOANA FIZICA

EVALUATOR AUTORIZAT ING. VERDES MIHAELA-VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2022

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	3
Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	5
I.3. Scopul evaluării.....	5
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	5
I.5. Tipul valorii	5
I.6. Data evaluării.....	5
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	5
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	6
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	7
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	8
I.12. Descrierea raportului.....	9
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	9
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	9
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	9
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	9
II.4. Descrierea construcției.....	11
II.6. Date privind impozitele și taxele	11
II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
II.9. Analiza celei mai bune utilizari	12
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
III.1. Definirea pieței specifice	13
III.2. Analiza ofertei competitive	14
III.3. Analiza cererii	16
III.4. Echilibrul pieței.....	18
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	18
Capitolul IV: EVALUARE	19
IV.2. Abordarea prin venit	21
IV.3. Abordarea prin cost.....	22
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
Bibliografie	23
ANEXE	23



SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Client: PRIMARIA GHIMBAV

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA GHIMBAV

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **teren si casa de locuit**

Adresa proprietății: ors. Ghimav, str. Lunga, nr.9B, jud. Brasov

CF nr.102450/Ghimav cu nr.cad. teren 102450 si nr.cad cladire 102450-C1

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului: PERSOANA FIZICA conform informatiilor primite de la client

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piata in vederea informarii utilizatorului

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia, la interior si exterior, a fost realizata de catre expert evaluator ing.Verdes Mihaela Viorica in data de **14.09.2022**

Data evaluării: **14.09.2022**

Data raportului: **14.09.2022**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului în integralitatea lui.

Curs de schimb valutar

1 Euro = **4,8793LEI**

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordării prin piata:**

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE EVALUATĂ	198.000 EUR echivalent 966.000 LEI
--	---



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2022.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile 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.

Membru titular ANEVAR

ing. Mihaela-Viorica Verdes

Expert Evaluator Autorizat EPI, EBM

Legitimatie nr. 17055/2022



I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

Client: PRIMARIA GHIMBAV

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA GHIMBAV

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare “teren și casa de locuit”, identificată și delimitată de către client, în vederea informării utilizatorului.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este compusă din:

- Teren intravilan în suprafața de 927mp
- Casa de locuit în suprafața construită de 419mp

Adresa proprietății: **ors. Ghimav, str. Lunga, nr.9B, jud. Brasov**

Inspectia, la interior și exterior, a fost realizată de către expert evaluator ing.Verdes Mihaela Viorica în data de **14.09.2022**

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **septembrie 2022**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14.09.2022**

Inspectia a fost realizată în **14.09.2022**.

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

I.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.imoradar24.ro)
- analiza de piata – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)



- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire (se vor menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziția evaluatorului:

- Extras de carte funciara nr.102450/Ghimbav

I.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;



- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorari ale construcției sau instalațiilor altele decât cele care sunt, prin execuție, aparente;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * Nu au fost prezentate alte documente decat cele anexate prezentului raport de evaluare.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
 - SEV 100 – IVS Cadrul general



- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii 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.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului fost dobândit de catre PERSOANA FIZICA

Sarcini: Conform Extras CF anexat – NU exista sarcini.

Evaluarea se face in ipoteza liber de sarcini.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

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 prezent, în Ghimbav este în construcție Aeroportul Internațional Brașov, care va deservi județul Brașov și județele limitrofe.



Zona de amplasare



- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **ors.Ghimbav, str. Lunga, nr.9B, jud. Brasov**
- Accesul la proprietate se realizează:
 - **Din strada Lunga**
- Strada la care acces proprietatea este **sistemata, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, gaz si energie electrică, canalizare.**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case de locuit cu terenuri curti)
 - Unitati comerciale: **da**
 - Unitati de invatamant: **da**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto și pietonal:
 - **Str. Lunga**
- Calitatea rețelelor de transport: **sosea asfaltata, cu o banda pe sens.**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială**
- În zonă sunt amplasate preponderent **case de locuit cu terenuri curti**
- Imobilul este amplasat in zona **centrala**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj scazut**
- Mijloacele de transport în comun: **autobuze**

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- Rețea urbană de energie electrică: **existentă;**
- Rețea urbană de apă: **existentă;**
- Rețea urbană de termoficare: **inexistenta;**
- Rețea urbană de gaze: **existentă;**



- Rețea urbană de canalizare: **existentă**;
- Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**;

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele orasului Ghimbav

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona **centrala a orasului Ghimbav**, zona cu caracter preponderent **rezidential**, **infrastructura completa**, **ambiant civilizat**.

II.4. Descrierea construcției

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	Teren + Casa de locuit
Amplasament	ors. Ghimbav, str. Lunga nr.9B, jud. Brasov
Data construire (aprox.)	aprox 1960
Modernizari, renovari	-



2. CARACTERISTICI TEHNICE

Regim de inaltime	P
Suprafata teren (mp)	927.00
Suprafata construita (mp)	419.00
Aria construita desfasurata (Ad) mp	419.00
Suprafata utila (mp)	-

	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
Elemente structurale si	Fundatie	piatra+caramida	satisfacatoare
	Structura	caramida autoportanta	satisfacatoare
nestructurale	Inchideri	caramida autoportanta; acoperis sarpanta lemn+tigla	satisfacatoare
	Pardoseli	parchet laminat si parchet de lemn; gresie in zonele umede	buna
	Pereti	tencuieli si zugraveli lavabile; faianta in zonele umede	buna
	Tavane	tencuieli si zugraveli lavabile	buna
	Compartimentari	caramida autoportanta	buna
	Finisaje interioare	medii	buna
	Tamplarie	PVC+termopan la exterior	buna
	Obiecte sanitare	bune	buna
	Finisaje exterioare	termosistem+vopsitorii exterioare	buna
	Instalatii	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
Utilitati	Electrice	da	buna
	Termice	da, CT+calorifere	buna
	Apa	da	buna
	Instalatii gaze	da	buna
	Telecomunicatii	da	buna

Concluzie privind imobilul

Starea tehnica generala a constructiei este buna.

II.6. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.



II.9. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru **construcții rezidențiale**.

Cea mai bună utilizare a imobilului teren și construcție

Având în vedere specificul proprietății, amplasamentul și analiza efectuată, se apreciază că CMBU a acestuia o reprezintă utilizarea actuală de **proprietate rezidențială**.

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața Imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe



ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietetei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip casa de locuit**
- Arealul analizat: **oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in usoara dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie-ridicata si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietetei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent*
- *Gradul de ocupare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

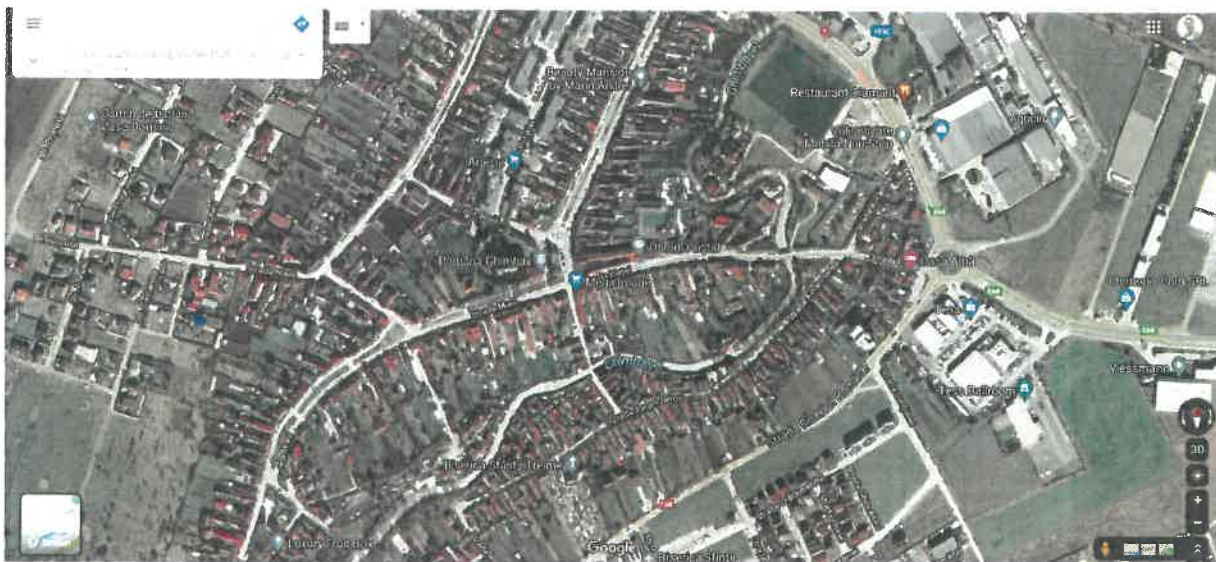
Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- **Zonă preponderent rezidențială de case de locuit cu terenuri curti**

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **case de locuit**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.





- Din punct de vedere edilitar: se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona
- Din punct de vedere economic: activitatea economică este bazată pe industria automotivă, jud. Brasov având patru mari fabrici reprezentative pentru aceasta industrie. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie-ridicata, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare pe fondul actualei crize sanitare.

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in contiuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri rezidentiale ramane, la nivelul anului 2022, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.



OFERTA

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Oferta la vânzare piața existentă (veche)
în șase orașe mari
(sursa imobiliare.ro)

17.780

Apartamente și case la vânzare

-29,35% ↓

12.560

Apartamente și case la vânzare

Oferta la închiriere piața existentă
(veche) în șase orașe mari
(sursa imobiliare.ro)

26.350

Apartamente și case la închiriere

-36,9% ↓

16.620

Apartamente și case la închiriere

Oferta la vânzare piața nouă în
București-Ifov
(sursa imobiliare.ro)

18.300

Apartamente în 440 de proiecte
rezidențiale

-9,8% ↓

16.500

Apartamente în 395 de proiecte
rezidențiale

Locuințe nou construite la nivel național
(sursa INS)

14.302

Trim. I 2021

+11,2% ↑

15.907

Trim. I 2022

Numărul autorizațiilor de construire
pentru clădiri rezidențiale la nivel național
(sursa INS)

13.797

Mar. 2021 – Mai 2021

-8,7% ↓

12.603

Mar. 2022 – Mai 2022

Sursa: Analize Imobiliare.ro



III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consider ca aceasta prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui imobil cu destinatie rezidentiala.

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 60.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.



CEREREA

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari
(sursa Imobiliare.ro)

152.000
potențiali cumpărători

-29% ↓

107.700
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCP)

158.100
Proprietăți imobiliare vândute

+8% ↑

170.800
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

43.000
Unități individuale vândute

-0,7% ↓

42.700
Unități individuale vândute

Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național
(sursa BNR)

93.1 mld lei
sold Mai 2021

+12.1% ↑

104.4 mld lei
sold Mai 2022

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.492 lei
Mai 2021

+12.5% ↑

3.928 lei
Mai 2022

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției OM)

5,5%
Mai 2021

0% —

5,5%
Mai 2022

Sursa: Analize Imobiliare.ro



III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca functionalitate si suprafata.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea informării utilizatorului.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a utilizat 1 din cele 3 abordări și anume: abordarea prin piata.

Alegerea a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluării.

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate
- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare 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, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza de piata**. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost ajustate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.*

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- **comparația vânzărilor,**
- **alocarea,**
- **extracția,**
- **parcelarea,**
- **dezvoltarea,**
- **tehnica reziduală,**
- **capitalizarea rentei funciare.**

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.



Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**

VANZARE TERENURI SELECTATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Ghimbav, zona Livada	Ghimbav, zona rezidențiala	Ghimbav, zona rezidențiala
Suprafata	755	621	890
Raport L/I	-	0.71	1.62
Utilitati	la hotar	la hotar	in apropiere
Drum acces/vizibilitate	neasfaltat/slaba	neasfaltat/buna	neasfaltat/medie
Data	similar	similar	similar
Pret (Euro/mp)	120.00	119.97	110.00

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății comparabilei 2, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context, valoarea estimată a terenului, rezultată prin abordarea prin piața, este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piața prin metoda comparației directe este prezentată în Anexa 1.

VALOARE TEREN Abordarea prin PIATA	88.000 EUR	echivalent 429.000 LEI
---------------------------------------	-------------------	----------------------------------

Estimarea valorii proprietatii subiect

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în



valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate **proprietatile comparabile**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat.

VANZARE CASE SELECTATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Ghimbav, str Unirii	Ghimbav, zona centrala	Ghimbav, zona centrala
Suprafata utila	348,6	462	325
Suprafata teren	800	603	810
Finisaje	medii	medii	superioare
Vechime	2002	2007	1960/2010
Sistem incalzire	CT+calorifere	CT+calorifere	CT+calorifere
Beci/Garaj	similar	similar	similar
Alte ajustari	nu	nu	nu
Pret (euro)	176.000	289.900	250.000

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piața, este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piața prin metoda comparației directe este prezentată în Anexa 1)

VALOARE PROPRIETATE EVALUATĂ Abordarea prin PIATA	198. 000 EUR	Echivalent 966.000 LEI
---	---------------------	----------------------------------

IV.2. Abordarea prin venit

Valoarea proprietății poate fi generată prin venitul pe care îl produce în varianta utilizării comerciale sau administrative. Prin urmare, un investitor ar achiziționa imobilul în scopul valorificării acestuia prin închiriere.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Această analiză va avea în vedere atât date referitoare la veniturile generate de proprietatea în discuție cât și date referitoare la cheltuielile de întreținere și exploatare.

Valoarea estimată prin abordarea prin venit exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii, valoarea fiind creată de așteptarea de venituri viitoare (fluxuri de venit).

Nu s-a aplicat, nefiind identificate suficiente informații privind închirierea de proprietati comparabile.



IV.3. Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tipuri de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare.

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obținute prin analiza informațiilor de piață și utilizarea metodelor de evaluare recomandate de standarde:

Abordarea prin piață		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR
966.000	198.000	-	-	-	-

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre o proprietate “teren și casa de locuit” amplasată într-o zonă rezidențială a oraș Ghimbav, jud. Brașov, imobilul având o stare bună. Piața vânzătorilor, în zonă, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul *apreciază că valoarea adecvată este cea obținută prin abordarea prin piață*;
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piață, precizia rezultatelor analizelor conferă *încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață*.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în oraș Ghimbav se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit *elemente* pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
198.000 EUR	echivalent 966.000 LEI
DATA EVALUĂRII	14.09.2022

PFA Mihaela Viorica Verdes
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



Bibliografie

- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- www.imoradar24.ro
- www.olx.ro
- www.storia.ro
- www.homezz.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

Anexa nr. 1- Fise de calcul – abordarea prin piata

Anexa nr. 2- Localizare

Anexa nr. 3- Oferte și informații de piata utilizate

Anexa nr. 4- Documente utilizate in procesul evaluarii



ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Identificare teren	ors. Ghimbav, str. Lunga, nr.98	Ghimbav, zona Livada	Ghimbav, zona rezidentiala	Ghimbav, zona rezidentiala	Explicatiile aplicarii ajustarilor
Pret vanzare lot (euro)		90.600	74.500	97.900	
Suprafata (mp)		755	621	890	
Pret vanzare /mp (euro)		120,00	119,97	110,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata in intervalul 5-10%
Ajustare procentuala	-10%	-17%	-17%	-18%	
Valoare ajustare		-20,00	-20,00	-20,00	
Pret de vanzare ajustat		100,00	99,97	90,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		100,00	99,97	90,00	

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Criteriul de comparatie	EURO / mp				
Pret vanzare		100,00	99,97	90,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditi de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditi de vanzare	Nepartintoare	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
RESTRICTII LEGALE					
Investitii de adekvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditi de piata	Actuale	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
LOCALIZARE					
Localizare	ors. Ghimbav, str. Lunga, nr.98	Ghimbav, zona Livada	Ghimbav, zona rezidentiala	Ghimbav, zona rezidentiala	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		100,00	99,97	90,00	
Suprafata (mp)	927,00	755	621	890	Nu au fost necesare ajustari.
Ajustare procentuala		-3%	-3%	0%	
Valoare ajustare		-3,00	-3,00	0,00	
Pret ajustat		97,00	96,97	90,00	
Utilitati	pe teren	la hotar	la hotar	In apropiere	Comparabila 3 a fost ajustata pozitiv neavand utilitati la hotar.
Ajustare procentuala		0%	0%	3%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		97,00	96,97	96,00	
Report L/I	0,18	0,53	0,71	1,62	Comparabilele au fost ajustate negativ un raport L/I mai atractiv decat cel al subiectului analizat.
Front stradal	13,00	20	21	38	
Ajustare procentuala		-2%	-2%	-5%	
Valoare ajustare		-2,00	-2,00	-2,00	
Pret ajustat		95,00	94,97	94,00	
Drum acces/vizibilitate	asfaltat/buna	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		95,00	94,97	94,00	
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		95,00	94,97	94,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Intravilan	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		95,00	94,97	94,00	
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		95,00	94,97	94,00	
Ajustare totala neta		-5	-5	4	
Ajustare totala neta (%)		-5%	-5%	4%	
Ajustare totala bruta		5,00	5,00	8,00	
Ajustare totala bruta (%)		5,0%	5,0%	8,9%	

Opinia abordarea prin piata	Pret ajustat	95,00	94,97	94,00
		88.000 EURO		
		429.000 LEI		
		95 EURO/mp		
		464 LEI/mp		
		1.8793 Curs valutar		
	20.08.2022 Data evaluarii			

A fost aleasa comparabila 1, deoarece are ajustarea bruta cea mai mica de 5%

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN PIATA

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Identificare proprietate	ors. Ghimbav, str. Lunga, nr.9B	Ghimbav, str Unirii	Ghimbav, zona centrala	Ghimbav, zona centrala	Explicatii ajustari conform informatiilor de pe piata imobiliara specifica
Pret vanzare		176.000	289.900	250.000	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala	-5%	-5%	-5%	-5%	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in %. Pentru tranzactii nu se aplica ajustare.
Valoare ajustata		-8.800	-14.495	-12.500	
Pret de vanzare ajustat		167.200	275.405	237.500	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
	nemobilata	nemobilat	nemobilat	mobiliat	
Ajustare procentuala		0%	0%	-3%	
Valoare ajustata		0	0	-7.500	Nu au fost necesare ajustari.
Pret de vanzare ajustat		167.200	275.405	230.000	
Element de comparatie					
Criteriul de comparatie	EURO / Proprietate				
Pret vanzare		167.200	275.405	230.000	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		167.200	275.405	230.000	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numarar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare in cazul subiectului si comparabilelor fiind considerate similare.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		167.200	275.405	230.000	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Ne partinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		167.200	275.405	230.000	
CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		167.200	275.405	230.000	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	Actuale	Similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		167.200	275.405	230.000	
LOCALIZARE					
Localizare	ors. Ghimbav, str. Lunga, nr.9B	Ghimbav, str Unirii	Ghimbav, zona centrala	Ghimbav, zona centrala	Comparabila1 a fost ajustata pozitiv fiind pozitionata intr-o zona considerata mai slaba de catre piata specifica.
Ajustare procentuala		10%	0%	0%	
Valoare ajustata		16.720	0	0	
Pret ajustat		183.920	275.405	230.000	
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafata construita	419	348,6	462	325	
Diferenta		70,40	-43,00	94,00	Ajustarea de suprafata se calculeaza inmultind diferenta dintre suprafata utila a subiectului de evaluat si suprafata comparabilei cu prelu unitar corectat al comparabilei. Au fost ajustate comparabilele conform diferentelor de suprafata.
Valoare ajustata		33.768	-25.633	66.523	
Pret ajustat		217.686	249.772	296.523	
Suprafata teren	927,00	800	603	810	
Diferenta		127	324,00	117	Au fost ajustate comparabilele conform diferentelor de terenuri fata de terenul imobilului subiect.
Valoare ajustata		12.065	30.790	11.115	
Pret ajustat		229.751	280.552	307.638	
Finisaje	inferioare	medii	medii	superioare	Comparabilele au fost ajustate negativ avand finisaje mai bune decat subiectul analizat.
Ajustare procentuala		-10,0%	-10,0%	-25,0%	
Valoare ajustata		-16.720	-27.541	-60.000	
Pret ajustat		213.031	253.012	247.638	
Structura	caramida autoportanta	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		213.031	253.012	247.638	
Vechime - an constructie	aprox 1960	2002	2007	1960/2010	Comparabilele au fost ajustate negativ fiind constructie edificata mai recent decat subiectul analizat.
Ajustare procentuala		-10%	-22%	-20%	
Valoare ajustata		-15.000	-55.000	-50.000	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
Sistem incalzire	CT+calorifere	CT+calorifere	CT+calorifere	CT+calorifere	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
Bed/Garaj	da	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
Alte ajustari	nu	nu	nu	nu	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
Ajustare totala neta		30.831	-77.393	-32.382	
Ajustare totala neta (%)		18%	-28%	-14%	
Ajustare totala bruta		94.271	138.953	187.638	
Ajustare totala bruta (%)		56%	50%	82%	
Numar ajustari		4	6	4	
Pret ajustat		198.031	198.012	197.638	
Opinie abordare prin piata					
		198.000	EURO		
		966.000	LEI		
		473	EURO/mp		
		2305	LEI/mp		
		4,8793	Curs valutar		
		20.08.2022	Data evaluarii		



Anexa 2 – Localizare



ANEXA 3 – OFERTE DE PIATA COMPARABILE

C

C



ANEXA 4 – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI



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

CARTE FUNCIARĂ NR. 102450
COPIE

Carte Funciară Nr. 102450 Ghimbav

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102450	927	Imobil înregistrat cu suprapunere reala cu imobilul cu nr cad 106868 înscris în CF 106868 Ghimbav

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102450-C1	Loc. Ghimbav, Jud. Brasov	S. construita la sol:419 mp; CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52425 / 13/06/2013		
Act Notarial nr. 1221, din 12/06/2013 emis de BATRANU RAMONA ELENA (hotarare judecatoreasca nr. 522/R, DOSAR NR 21981/197/2011/12-03-2013 emis de CURTEA DE APEL BRASOV.);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 102450 a imobilului cu numarul cadastral 102450/Ghimbav, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101224 înscris în cartea funciara 2220 (identificator electronic 101224);	A1, A1.1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 109/1999 emis de BNR.SARBU VICTOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PADURARIU VALERIA, casatorita cu 2) PADURARIU ION OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 1396 din 25/01/1999;	A1, A1.1
Antecontract De Vanzare Cumparare nr. autentificat sub nr.1751/2007 emis de BNP Batranu Ramona;		
B3	notarea antecontractului de vanzare-cumparare asupra unei suprafete de 290 mp ce va rezulta din dezmembrarea terenului de la A2 2) TUDOR ELENA, necasatorita OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 57056 din 10/07/2007, pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 57056 din 10/07/2007; Radiata prin cererea nr 52425/13-06-2013, act nr.1221/12-06-2013	A1
Act Notarial nr. 1095, din 10/05/2011 emis de NP BATRANU RAMONA ELENA;		
B4	se noteaza antecontractul de vanzare-cumparare incheiat între PADURARIU ION și soția PADURARIU VALERIA, în calitate de promitenți vânzatori și TUDOR ELENA, necăsătorită, în calitate de promitență cumpărătoare asupra unei suprafețe de 164 mp din terenul de sub A2 ce va rezulta în urma dezmembrării OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 72355 din 03/08/2011, pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 72355 din 03/08/2011; Radiata prin cererea nr 52425/13-06-2013, act nr.1221/12-06-2013	7 B.5 A1
B5	se radiază notarea antecontractului de vanzare-cumparare de sub B. 3, 4, fiind rămas fără obiect, ca urmare a menținerii acestuia numai pe imobilul cu nr. cad. 102451 din Cf 102451 Ghimbav	A1, A1.1
10131 / 23/01/2020		
Act Notarial nr. 3, din 22/01/2020 emis de Popa Ioan;		
B6	se notează locatiunea intervenită între PADURARIU ION și soția	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	PĂDURARIU VALERIA in calitate de locatori si SC CASA DE COMENZI AROMA SRL in calitate de locatar, pe o perioada de 2 ani începând cu data de 01.02.2020	
106313 / 16/06/2021		
Act Administrativ nr. 1859, din 16/06/2021 emis de OCPI BRASOV-Serv. Cadastru.		
B7	se noteaza modificarea anexei I la foaia de avere (planul de amplasament si delimitare)	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



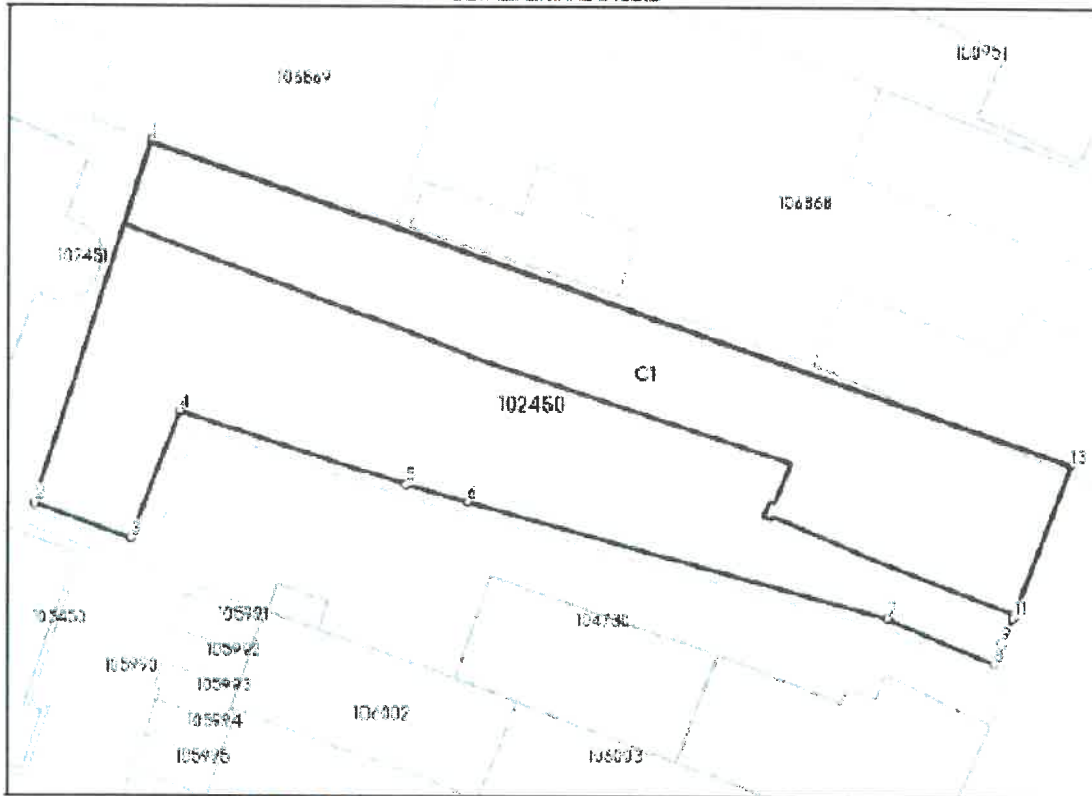
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102450	927	Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr cad 106868 înscris în CF 106868 Ghimbav

* 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 construcții	DA	927	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102450-C1	construcții de locuințe	419	Cu acte	S. construită la sol:419 mp; CASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.813
2	3	6.432
3	4	8.572
4	5	14.769



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	4.103
6	7	27.361
7	8	7.244
8	9	1.443
9	10	0.655
10	11	1.087
11	12	0.219
12	13	10.024
13	1	61.163

^{xxx} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereó 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{xxxx} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Circuitul
Civil



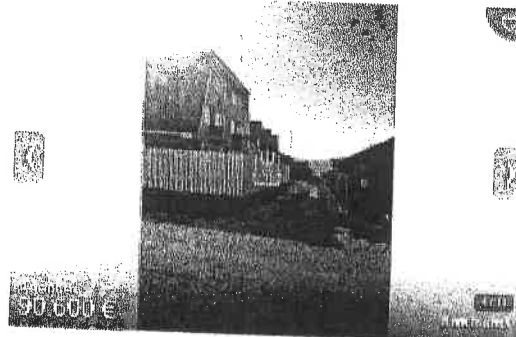
ANEXA 3 – OFERTE DE PIATA COMPARABILE
OFERTE TERENURI COMPARABILE VANZARE

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/755-mp-teren-vanzare-ghimbav-livada-5150677>

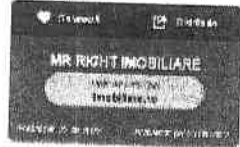


Teren de vanzare in Ghimbav Ghimbav Livada la 90.600 €

Acord • Gazde • Ghimbav • Ghimbav Livada • Teren • Loca casa • Ghimbav



90.600 €



Teren livada casa in Ghimbav



90.600 €

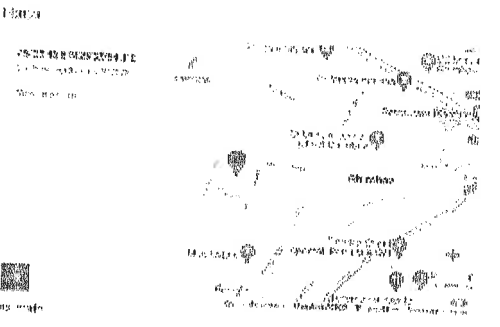
Teren livada casa in Ghimbav

Detalii

Practici:	120 C	Bucuresti	1200 m ²
Cantitate teren:	Mixta	Tip teren:	Comercial

Descriere

Se ofera in vanzare un teren cu suprafata de 1200 mp cu toate utilitatile. Terenul este situat intr-o zona foarte frumoasa si este ideal pentru construirea unei case sau a unui teren de agrement. Pentru mai multe detalii si vizionari, contactati-ne pe telefon sau pe email.

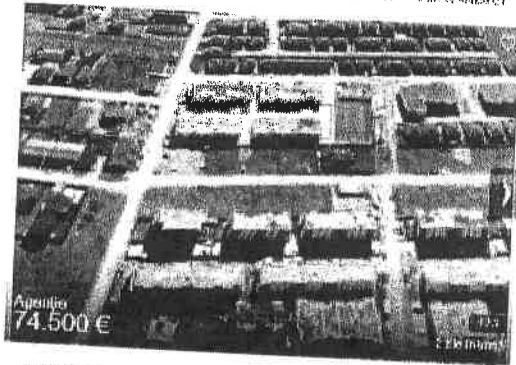


COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/621-mp-teren-vanzare-ghimbav-1-3538521>

Teren de vânzare în Ghimbav la 74.500 €

Acasă > Baza > Ghimbav > Teren de vânzare în Ghimbav



teren de vânzare în Ghimbav



teren de vânzare în Ghimbav

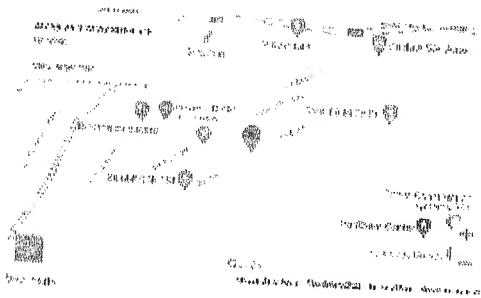
Detalii

Tranzacție:	Titlu de:	Destinație utilitate:	etn:
Suprafață utilă:	699 m ²	Clasificare zonă:	Urbană
Tip locuință:	Scara (1)		

Descriere

Ofertă nouă teren de vânzare parcul de 667mp. și descriere a terenului de vânzare în Ghimbav. Terenul este în posesia societății de construcții și este în posesia societății de construcții. Terenul este în posesia societății de construcții și este în posesia societății de construcții. Terenul este în posesia societății de construcții și este în posesia societății de construcții. Terenul este în posesia societății de construcții și este în posesia societății de construcții.

Harta

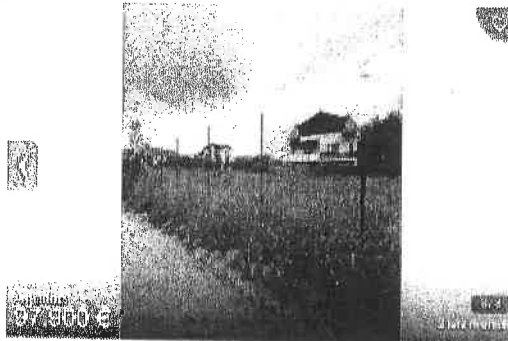




COMPARABILA 3




Teren de vanzare in Ghimbav la 97.900 €

[Acasa](#)
[Bucuresti](#)
[Ghimbav](#)
[Teren de vanzare in Ghimbav, 880mp](#)



80 NEW HOUSE IN TOWN BRL


 Ghimbav, Romania

Pondere: 880 mp Anul de constructii: 2020

Teren de vanzare in Ghimbav, 880mp

97.900 €




Teren de vanzare in Ghimbav, 880mp

97.900 €

Detalii

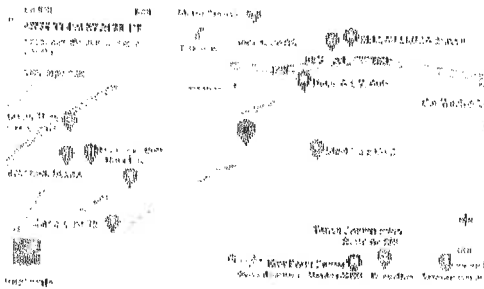
Ghimbav, Romania



Suprafata	880 mp	Tip	Teren de vanzare	Statut	Teren
Suprafata utila	880 mp	Clasificare teren		Intindere	
De la vanzare	Constructii				

Descriere


Teren de vanzare in Ghimbav, Romania. Teren de vanzare in Ghimbav, Romania. Teren de vanzare in Ghimbav, Romania. Teren de vanzare in Ghimbav, Romania. Teren de vanzare in Ghimbav, Romania.

Harta







80 NEW HOUSE IN TOWN BRL


 Ghimbav, Romania


Pondere: 880 mp Anul de constructii: 2020

In linia compositionala saseasca, integral renovat, Central

 Ghimbav, zona Central


833,33 € / mp **250.000 €** Rate de la 5.361Ron/lună. 



Constantin Vieriu
Sales Associate
ASCENDENT
IMOBILIARE 



0722 624 161
0736 797 203 / 0373 741 303

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Si tu iti poti **reduce rata creditului**
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

Comision cumparator:2% din valoarea de tranzactionare.

ASCENDENT IMOBILIARE

propune spre vanzare o proprietate aleasa, din categoria apreciatelor edificii sasesti, situata central in Ghimbav,Brasov.

Asa cum este obisnuit in arhitectura rezidential saseasca, regasim o cladire principala, compusa din:un hol la intrare, camera de zi, bucatarie, baie, living spatios si scara interioara ce ne conduce, spre mansarda.desfasurata pe trei dormitoare decomandate, baie si incaperile auxiliare. Corpul secundar, cu intrare, separata, din curte,este compus din hol,doua camere, baie utilata si mobilata.

La parter avem o terasa acoperita, de unde intram intr-o camera de legatura intre cele doua corpuri, aici existand accesul in beciul sasesc cu arcade specifice din caramida,de circa 50 mp. La intrare in curte este pavat pe o suprafata de cca.70 mp pana la intrarea in garaj,iar curtea in suprafata de cca.600 mp este cu gazon si pomi fructiferi.

In curte, in fata garajului, se poate parca si cea de-a doua masina, iar in fata casei, avem locuri pentru 3 autoturisme, pe carosabil.

Fiecare corp de casa, are centrala termica proprie,contorizare de gaz si curent ,terase acoperite (de 10, respectiv 18mp).

Desigur ca oferta incanta prin deschiderea rezidentei pentru cupluri- familiale, activitati comerciale (gen: after - school, gradinita, cabinet etc.) si altele.

Consilier specializat pe aleasa oferta
domnul Constantin Vieriu

Telefon/ WhatsApp: [vezi numărul](#)

Detalii, fotografiile suplimentare si alte variante similare exclusive:

[trimite email](#)

[citește mai puțin](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: X506115LS

Actualizat în 24.06.2022

Nr. camere:	7	Suprafață teren:	810 mp
Suprafață utilă:	300 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață desfășurată:	325 mp	Front stradal:	20 m
Nr. bucătării:	1	Învelitoare acoperiș:	Tabla
Nr. băi:	3	An construcție:	1960
Nr. terase:	2	Structură rezistență:	caramida
		Nr. locuri parcare:	4

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz,
Telefon
Acces internet: Fibra optica, Wireless

DOTĂRI

Bucatarie: Mobilata, Utilata
Mobilat: Nemobilat

FINISAJE

Podele: Parchet, Gresie
Izolatii termice: Exterior
Pereti: Faianta, Tapet

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	250.000 €	500000 €
Durată credit:	1 AN	30ANI	30 ANI
Avans (37.500 €):	15%	15%	100%

Sumă creditată: 212.500 € (1.045.840 RON)



Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit



RATA DOBÂNZII 4.6%

RATA LUNARĂ 5.361RON

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Ghimbav, Vest

8 cam 450 mp



Ghimbav, Central

5 cam 160 mp



Ghimba

9 carr

Detalii de contact



**Constantin
Vieru**
Sales Associate

ASCENDENT
IMOBILIARE PRO

0722 624 161
0736 797 203 / 0373 741 303

Trimite mesaj

Casa cu 1800 mp teren in centrul Ghimbavului

Ghimbav, zona Vest

255.000 € Rate de la 5.469Ron/lună. ? PREȚ MINIM



George Sebastian Chivu
Euro Dome Investitii
SC EURO DOME INVESTITII
SRL (PRO)

0722 435 577
0773 831 908 / 0773 814 941 (fax)

Trimitte mesaj

Vezi hartă

Aplică pentru cel mai avantajos credit ipotecar și îți rămân bani să mobilezi așa cum vizezi.

MOBEXPERT -10%

Vezi detalii

Descriere

Va oferim spre vanzare in exclusivitate o casa saseasca renovata pe langa care s-a construit pe orizontala si verticala o cladire mai mult decat generoasa ce se poate folosi atat ca spatiu de locuit cat si ca sediu de firma sau chiar mica productie .

Proprietatea este alcatuita din 2 corpuri dintre care unul are intrare direct din strada , este amplasata pe un teren de 1.800 mp impartit in zona de acces auto , curte casa si gradina . Corpul principal este compartimentat ideal pentru a gazdui o familie numeroasa sau un numar mare de angajati in cazul in care se doreste folosirea ca spatiu comercial .

Terenul aferent se poate parcela .

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X3HH118A6

Actualizat în 08.04.2022

Nr. camere:	8	Suprafață teren:	1800 mp
Suprafață utilă:	450 mp	Front stradal:	20 m
Suprafață construită (Amprentă la sol):	500 mp	An construcție:	1970
Nr. băi:	3	Structură rezistență:	caramida
Nr. balcoane:	1	Regim înălțime:	P+M

Nr. daicuarie:	1	Nr. locuri parcare:	4
Nr. terase:	1		

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

DOTĂRI

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, Anexe, Dependinte
Contorizare: Apometre, Contor gaz

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

VECINĂȚĂȚI

Primaria, Scoala, Gradinita

ALTE DETALII PREȚ


Comision: 2%

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	255.000 €	500000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (38.250 €):	15%	15%	100%

 Sumă creditată: 216.750 € (1.066.757 RON)



Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit



RATA DOBÂNZII 4.6%

RATA LUNARĂ 5.469RON

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate



Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Ghimbav, Central

 7 cam  300 mp

Ghimbav, Central

 5 cam  160 mp

Ghimba

 9 cam

Detalii de contact




**George
Sebastian
Chivu**

Euro Dome
Investitii

SC EURO DOME
INVESTITII
SRL 

0722 435 577

0773 831 908 / 0773 814 941 (fax)

 Trimite mesaj

Casa Ghimbav

Ghimbav, zona Ghimbav Livadă

200.000 € Rate de la 4,289Ron/lună. (??)



Sabina
broker imobiliar
CREDIT IMOBILIARE PRO

0752 604 829
0748 155 742

Trimite mesaj

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

Va propunem spre vanzare casa 4 camere situata in Ghimbav compusa parter: living bucatarie dormitor grup sanitar etaj doua dormitoare grup sanitar dormitoarele au balcoane

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: X7J4010B5

Actualizat în 08.07.2022

Nr. camere:	5	Suprafață teren:	800 mp
Suprafață utilă:	135 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafață construită (Amprentă la sol):	189 mp	Front stradal:	12 m
Nr. bucătării:	1	Învelitoare acoperiș:	Tigla
Nr. băi:	2	An construcție:	Între 2000 și 2010
Nr. balcoane:	2	Structură rezistență:	caramida
Nr. terase:	2	Regim înălțime:	P+1E
		Nr. locuri parcare:	2

UTILITĂȚI

FINISAJE

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, CATV
Sistem incalzire: Centrala proprie
Acces internet: Cablu, Fibra optica

Podele: Parchet, Gresie
Usi interior: Celulare
Izolatii termice: Exterior
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila
Stare interior: Buna
Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: PVC, Parchet

DOTĂRI

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, WC
Serviciu, Anexe, Dependinte
Contorizare: Apometre
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Pietruite

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

ALTE DETALII

Va propunem spre vanzare casa situata in Ghimbav compusa parter; living bucatarie dormitor grup sanitar etaj doua dormitoare grup sanitar dormitoarele au balcoane

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	<input type="text" value="200.000 €"/>	500000 €
Durată credit:	1 AN	<input type="text" value="30ANI"/>	30 ANI
Avans (30.000 €):	15%	<input type="text" value="15%"/>	100%

 Sumă creditată: 170.000 € (836.672 RON)



Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit



RATA DOBÂNZII 4.6%

RATA LUNARĂ 4.289RON

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:





Ghimbav, Nord

4 cam 160 mp



Ghimbav, Vest

9 cam 270 mp



Ghimba

4 cam

Detalii de contact



Sabina

broker imobiliar

CREDIT IMOBILIARE PRO

0752 604 829

0748 155 742

Trimite mesaj

Casa cu Teren - Ghimbav Centru

Ghimbav, zona Central

1.100 € / mp **110.000 €** Rate de la 2.359Ron/lună. ⓘ



Sebastian Gordan
Broker Imobiliar
LA CASA MEA (PRO)

0774 404 505
Apelează acum

Trimite mesaj

Vezi hartă

Și tu îți poți reduce rata creditului
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

La Casa Mea Imobiliare va propune spre vanzare un imobil (casa + teren) situat in centrul Ghimbavului pe strada Pietii.

Casa necesita renovare completa si este structurata astfel:

Beci

Parter: camera de zi, hol, bucatarie, grup sanitar (aprox .60 mp)

Pod: posibilitate de mansardare (2 dormitoare, hol, grup sanitar)

Terenul are o suprafata totala de 854 mp.

Utilitati: gaz, curent, apa, canalizare

Accesul in casa se face prin curtea comuna, casa fiind impartita in doua.

Pentru informatii suplimentare sau programarea unei vizionari, nu ezitati sa ma contactati.
citește mai puțin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunt: XCQN1103Q

Actualizat ieri

Nr. camere:	2	Suprafață teren:	854 mp
Suprafață utilă:	100 mp	Învelitoare acoperiș:	Tigla
An construcție:			1950


Suprafață desfășurată:	150 mp	An construcție:	1999
		Structură rezistență:	caramida
UTILITĂȚI		DOTĂRI	
Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz		Mobilat: Nemobilat	
Sistem incalzire: Soba/Teracota		ALTE DETALII ZONĂ	
		Amenajare strazi: Asfaltate	
		Mijloace de transport	
		Iluminat stradal	
ALTE DETALII PREȚ		DISPONIBILITATE PROPRIETATE	
Comision: standard		Imediat	

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	110.000 €	500000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (16.500 €):	15%	15%	100%

 Sumă creditată: **93.500 € (460.170 RON)**



Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit 

RATA DOBÂNZII 4.6%

RATA LUNARĂ 2.359RON



Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:





Hălchiu

 4 cam  133 mp



Satu Nou

 3 cam  139 mp



Săcele

 3 cam

Detalii de contact



Sebastian Gordan
Broker Imobiliar

LA CASA MEA PRO

0774 404 505

Apelează acum

 Trimite mesaj

Casa individuala - sediu de firma/rezidential - Priveliste

 Ghimbav, zona Est

785,64 € + TVA / mp **289.900 € + TVA** Rate de la 6,217Ron/lună. (?)




Florin Dragoslav

Consultant imobiliar

BLEX REAL ESTATE PRO

 0769 vezi tot numărul

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Aplică pentru cel mai avantajos credit ipotecar și îți rămân bani să mobilezi așa cum vizezi.

MOBEXPERT -10%

[Vezi detalii](#)

Descriere

Casa de vanzare in Ghimbav ! Comision 0% !

Pentru a intelege mai bine proprietatea aveti la dispozitie urmatoarele materiale (se pot vedea in continutul paginii sau le putem trimite pe Whatsapp):

Tur virtual Interior

Tur virtual Aerian

Clip video de prezentare

Proprietatea a fost construita in 2007, are un regim de inaltime de P+M+Pod, dispune de 603 mp teren cu front stradal de 15 ml. Curtea generoasa este pavata cu dale de beton si este incercuita cu gard din beton si lemn + poarta din fier forjat. Spatiul pentru parcare auto este de 7-8 masini. Constructia are un total de 369 mp utili, respectiv 188,8 la mansarda si 180,1 utili incalziti la parter, iar separat podul se poate amenaja ca mansarda locuabila sau spatiu de depozitare.

Casa este pozitionata foarte bine, pe strada Bisericii Romane, Nr. 112 DN73B, strada care face legatura intre Ghimbav si Cristian. Magazinul Mega Image se afla la 800m iar statia de autobuz metropolitan Crizantemei la nici 4 minute de mers pe jos. Accesul la parcul de joaca pentru copii sau la complexul comercial se face in mai putin de 2 minute, iar la gradinita cu program prelungit si cresa ce-si va incepe activitatea cat de curand (locatii aflate pe partea opusa a drumului), sub 2 minute, de asemenea!

Compartimentare:

Parter:

- pregatit pentru sediu de firma: Hol principal, 7 camere individuale cu intrari separate, 2 grupuri sanitare, holuri de acces.

Mansarda:

- idela pentru locuit: Living + bucatarie, 3 dormitoare din care unul cu baie individuala, baie

comuna, dressing, hol acces, terasa de 41 mp cu priveliste spre munte
Accesul spre etaj se face separat prin scara exteriora a cladirii.
Parterul si mansarda sunt racordate separat la utilitati (apa, gaz, energie electrica), astfel putand
fi facuta o diferenta intre consumurile de la fiecare nivel.

Descriere tehnica:

Localizare: Ghimbav, Str. Bisericii Romane Nr. 112 DN73B

Suprafata utila (incalzita): 369 mp

Suprafata construita: 423 mp

Structura: P+M

Structura de rezistenta: lemn

Compartimentare: decomandat

Numar camere: 13

Numar dormitoare: 3

Numar bai: 4 (din care 2 grupuri sanitare)

Locuri de parcare: 8 in curte

Sistem de incalzire : centrala proprie

Curent: bransament la 380 V

Acoperis: tigla metalica

Modalitati de plata flexibile:

- plata integrala
- credit imobiliar/ipotecar

Investitie: 289. 900 EURO + TVA disponibil in sistemul de taxare inversa, comision agentie 0%

Predarea proprietatii se poate face imediat, la semnarea antecontractului de vanzare/cumparare.

Daca te-am convins sau daca ti-am starnit interesul, te invitam cu drag la o vizionare.
citește mai puțin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificatii

ID Anunt: XCVS1100D

Actualizat in 08.08.2022

Nr. camere:	13	Suprafață teren:	603 mp
Suprafață utilă:	369 mp	Învelitoare acoperiș:	Tabla
Suprafață desfășurată:	462 mp	An construcție:	2007
Nr. bucătării:	1	Regim înălțime:	P+1E
Nr. băi:	4	Nr. locuri parcare:	8
Nr. terase:	1		
Suprafață terase:	41 mp		

UTILITĂȚI

FINISAJE

Usi interior: PVC

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz,
CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Pereti: Vopsea lavabila
Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: PVC

DOTĂRI

Contorizare: Contor gaz

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

VECINĂTĂȚI


Ghimbav


DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	289.900 €	500000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (43.485 €):	15%	15%	100%

 Sumă creditată: 246.415 € (1.212.756 RON)

Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit 

RATA DOBÂNZII 4,6%

RATA LUNARĂ 6.217RON

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Ghimbav, Vest

 9 cam  270 mp



Ghimbav

 5 cam  230 mp



Ghimba

 4 carr


Detalii de contact



Florin Dragoslav
Consultant imobiliar


BLEX REAL ESTATE PRO

0769
vezi tot numărul

 Trimite mesaj

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Casa teren 800 mp Ghimbav

 Ghimbav, zona Central

1.017,34 € / mp **176.000 €** Rate de la 3,774Ron/lună.  PREȚ MINIM




Bianca Rugina

Sales Associate

RE/MAX ORIZONT 

0756 635 941

0758 068 998

 Trimite mesaj

 Vezi hartă

Aplică pentru cel mai avantajos credit ipotecar și îți rămân bani să mobilezi așa cum vizezi.

MOBEXPERT -10%

Vezi detalii

Descriere

Buna! Iti prezint cu mare drag aceasta oportunitate de cumparare a acestei proprietati. Proprietatea se afla in Ghimbav, pe Strada Unirii, este o casa individuala frumoasa care se preteaza atat pentru o locuinta linistita cat si pentru afacere, avand 7 camere cu suprafata utila de 173 mp. De la inceputul vizitei mele la aceasta proprietate am realizat ca aici exista o energie buna, strada este deosebit de linistita, casele sunt renovate, ca s-au facut investitii si bineinteles ca prezinta interes si pentru dumneavoastra.

Aceasta casa este amplasata pe un teren de 799 mp si detine 2 anexe, una dintre ele fiind chiar la strada, cu 3 incaperi si o baie care se poate transforma cu usurinta in spatiu comercial.

In prima parte a casei vom regasi 2 camere, un hol si o baie, nou renovate iar in a doua parte a casei avem la parter o bucatarie mare, o camera, o baie de serviciu si camera centralelor (centrale noi pe gaz). La etaj avem 3 camere dintre care una cu baie proprie si o baie mare.

Stim cu totii ca Ghimbav a devenit o zona de interes si s-a dezvoltat frumos in ultimii ani. Poti avea parte aici de tot ce ai nevoie de zi cu zi iar cand vine vorba de distanta fata de Brasov avem de parcurs doar 10 km.

Va invit cu entuziasm la o vizionare a acestei proprietati si va stau la dispozitie pentru mai multe detalii!

Aspecte importante:

- se poate achizitiona atat cash cat si prin credit bancar
 - disponibilitate imediata
 - comisionul din partea cumparatorului va fi de 2% +TVA
- citește mai puțin

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XBJ91105L

Actualizat azi

Nr. camere:	7	Suprafață teren:	799.2 mp
Suprafață utilă:	173 mp	Învelitoare acoperiș:	Tigla
Suprafață desfășurată:	249 mp	An construcție:	2002
Nr. băi:	4	Structură rezistență:	caramida
		Regim înălțime:	P+1E

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

Credite Imobiliare

Valoare locuință:	5.000 €	176.000 €	500000 €
Durată credit:	1 AN	30 ANI	30 ANI
Avans (26.400 €):	15%	15%	100%

 Sumă creditată: 149.600 € (736.271 RON)



Accesează cea mai avantajoasă soluție de finanțare - Gratuit



RATA DOBÂNZII 4.6%

RATA LUNARĂ 3.774RON

Discută cu un consultant financiar

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Ghimbav, Central

4 cam 172 mp



Ghimbav, Est

4 cam 120 mp

Detalii de contact



Bianca Rugina
Sales Associate

RE/MAX ORIZONT PRO

0756 635 941
0758 068 998

Trimite mesaj

ANEXA 4 – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 102450
COPIE**

Carte Funciară Nr. 102450 Ghimbav

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102450	927	Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr cad 106868 înscris în CF 106868 Ghimbav.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102450-C1	Loc. Ghimbav, Jud. Brasov	S. construita la sol:419 mp; CASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52425 / 13/06/2013 Act Notarial nr. 1221, din 12/06/2013 emis de BATRANU RAMONA ELENA (hotarare judecatoreasca nr. 522/R, DOSAR NR.21981/197/2011/12-03-2013 emis de CURTEA DE APEL BRASOV); Se infinteaza cartea funciara 102450 a imobilului cu numarul cadastral 102450/Ghimbav, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101224 înscris în cartea funciara 2220 (identificator electronic 101224);	A1, A1.1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 109/1999 emis de BNP SÂRBU VICTOR; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PADURARIU VALERIA, casatorita cu 2) PADURARIU ION OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 1396 din 25/01/1999;	A1, A1.1
Antecontract De Vanzare Cumparare nr. autentificat sub nr. 1751/2007 emis de BNP Batranu Ramona; notarea antecontractului de vanzare-cumparare asupra unei suprafete de 190 mp ce va rezulta din dezmembrarea terenului de la A1 1) TUDOR ELENA, necasatorita OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 57056 din 10/07/2007, pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 57056 din 10/07/2007. Radiate din cererea nr. 52425/13.06.2013, act nr. 1221/12.06.2013	A1
Act Notarial nr. 1095, din 10/05/2011 emis de NP BATRANU RAMONA ELENA; se noteaza antecontractul de vanzare-cumparare încheiat între PADURARIU ION și soția PADURARIU VALERIA, în calitate de promitentii vânzatori și TUDOR ELENA, necasatorita, în calitate de promitentă cumparatoare asupra unei suprafete de 164 mp din terenul de sub A1 ce va rezulta în urma dezmembrării OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 72255 din 02/08/2011, pozitie transcrisa din CF 101224/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 72255 din 02/08/2011. Radiate prin cererea nr. 52425/13.06.2013, act nr. 1221/12.06.2013	7 E.5 A1
B5 se radiaza notarea antecontractului de vanzare-cumparare de sub B, 3, 4, fiind ramas fara obiect, ca urmare a mentinerii acestuia numai pe imobilul cu nr. cad. 102451 din Cf 102451 Ghimbav	A1, A1.1
10131 / 23/01/2020 Act Notarial nr. 3, din 22/01/2020 emis de Popa Ioan; B6 se noteaza locatiunea intervenita între PADURARIU ION și soția	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 1 din 4

Distribuie pentru informare din usa la adresa: apay.ancp.ro

Particularizat cartea nr. 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	PĂDURARIU VALERIA în calitate de locatori și SC CASA DE COMENZI AROMA SRL în calitate de locatar, pe o perioadă de 2 ani începând cu data de 01.02.2020	
106313 / 16/06/2021		
Act Administrativ nr. 1859, din 16/06/2021 emis de OCPI BRASOV-Serv. Cadastru:		
B7	se notează modificarea anexei I la foaia de avere (planul de amplasament și delimitare)	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

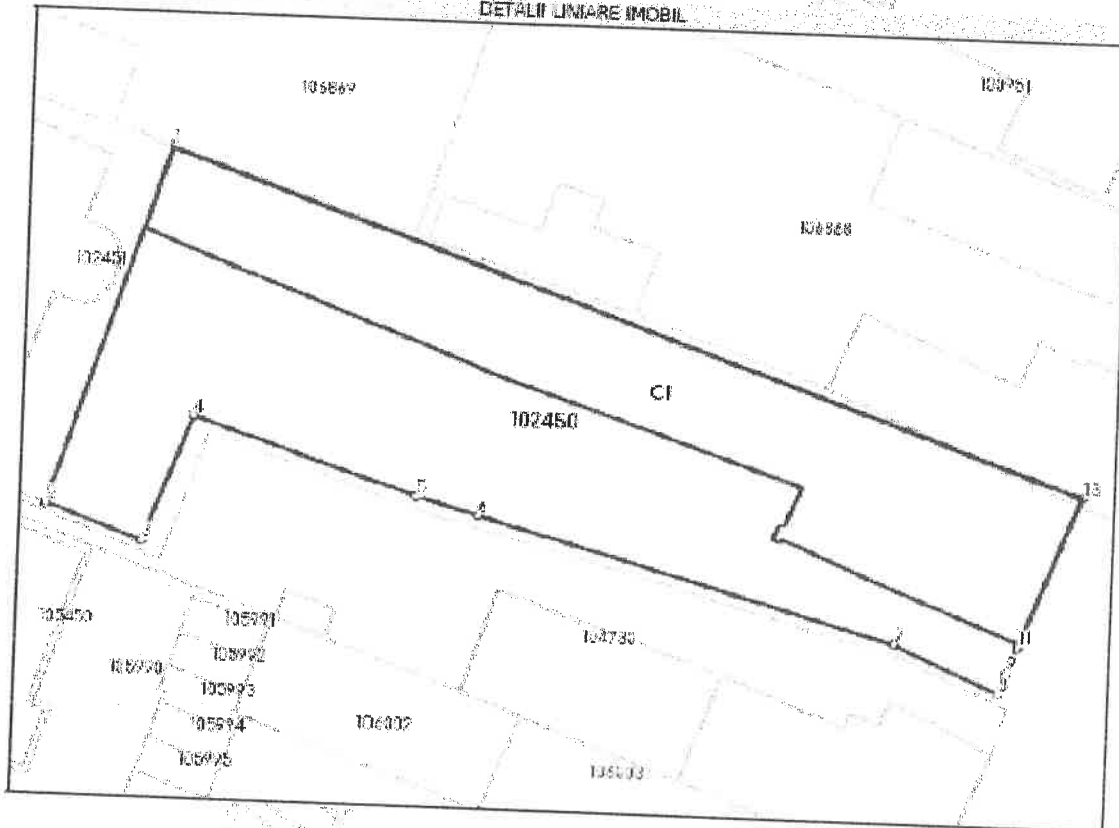


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102450	927	Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr cad 106868 înscris în CF 106868 Ghimbav

* 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 construcții	DA	927	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102450-C1	construcții de locuințe	419	Cu acte	S. construită la sol: 419 mp; C434

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.813
2	3	6.432
3	4	8.572
4	5	14.769

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
5	6	4.103
6	7	27.361
7	8	7.244
8	9	1.443
9	10	0.655
10	11	1.087
11	12	0.219
12	13	10.024
13	1	61.163

*** 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.

Neutilizabil în civil



Nr. 20947 / 08.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,3

Proiect de hotărâre

din 07.12.2022

privind inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Calea Brașovului spre Brașov și Codlea – str. Făgărașului) cu DN 73B (Bisericii Române), din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere prevederile art. 129, alin. 1, art. 298 și 299 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 12, alin. (1) și art. 21, alin. (1), art. 22¹, alin. 3 din Ordonanța de Guvern nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, referatul compartimentului de specialitate, referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

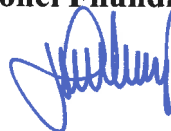
Art. 1. Se aprobă inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Calea Brașovului spre Brașov și Codlea – str. Făgărașului) cu DN 73B (Bisericii Române), din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav, pentru realizarea de lucrări de reabilitare și modernizare.

Art. 2. Se împuternicește Primarul Orașului Ghimbav prin compartimentele de specialitate, să întreprindă toate diligențele pentru realizarea obiectivului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

Nr. 20946 / 02.12.2022

Memoriu justificativ

privind inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române), din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav

Prin proiectul de hotărâre se propune luarea în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române), din administrarea Ministerului Transporturilor.

Interesul de a prelua în administrarea Consiliului Local a tronsonului de drum este justificat de faptul că este utilizat de un număr semnificativ de cetățeni ai localității Ghimbav și nu numai. Având în vedere traficul intens care se desfășoară pe DN 73 B și DN 1 care traversează Orașul Ghimbav, sunt necesare lucrări de reabilitare și modernizare pentru siguranța circulației și fluidizarea acesteia (auto și pietonală), fiind necesară și oportună amenajarea spațiilor pentru fluxul pietonilor, respectiv trotuare pe ambele părți, pistă de bicicletă, iluminat nocturn pe ambele părți, marcaje și căi de acces către proprietățile locuitorilor, reabilitarea și modernizarea sensului giratoriu, amenajarea unui sistem de semaforizare precum și executarea de lucrări de refacere a șanțurilor pentru scurgerea apelor pluviale.

Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei înregistrată în ultimii ani se dorește o integrare a zonei în aceste tendințe, iar pentru realizarea acestor lucrări de reparații și/sau modernizare/reabilitare este necesar ca, Orașul Ghimbav prin Consiliul Local să dețină un drept de administrare asupra acestui sector de drum.

Consiliul Local Ghimbav va asigura activitatea de întreținere și reparare, iarnă – vară, a drumului, conform prevederilor legale în vigoare.

Din aceste considerente, pentru aducerea la o stare de viabilitate corespunzătoare, în contextul fluidizării traficului și pentru asigurarea și susținerea unei infrastructuri adecvate dezvoltării obiectivelor socio-economice prin modernizarea, dezvoltarea și administrarea eficientă a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române), este necesară și oportună transmiterea sectorului de drum din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav.

Primar
Ionel Fliundra



Referat de aprobare

privind inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române), din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav

Văzând prevederile art. 129, alin. 1, art. 298 și 299 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 12, alin. (1) și art. 21, alin. (1), art. 22¹, alin. 3 din Ordonanța de Guvern nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare,

În contextul fluidizării traficului și pentru asigurarea și susținerea unei infrastructuri adecvate dezvoltării obiectivelor socio-economice prin modernizarea, dezvoltarea și administrarea eficientă a tronsonului de drum național – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române),

propunem Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Inițiator
Primar
Ionel Fliundra





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

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro



Nr. 21115...../09.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind inițierea procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum national – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române) din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav

Compartimentul juridic din cadrul Primăriei Orașului Ghimbav, județul Brașov,

-analizând proiectul de hotărâre privind inițierii procedurii prin înaintarea către Guvernul României a cererii de dare în administrare a tronsonului de drum national – sens giratoriu aflat la intersecția DN 1 (Codlea – str. Făgărașului și Calea Brașovului spre Brașov) cu DN 73B (Bisericii Române) din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav;

-în conformitate cu prevederile art. 12, alin. 1 și art. 21, alin. 1, art. 22 ind. 1, alin. 3 din OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor cu modificările și completările ulterioare, diapozițiile art. 129, alin. 1, art. 298 și art. 299 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-având în vedere faptul că acest tronson de drum face legătura cu, comuna Cristian și totodată cu autostrada, traficul fiind aglomerat, infrastructura necesită o întreținere corespunzătoare, astfel se propune inițierea procedurii de dare în administrare a acestui bun din administrarea Ministerului Transporturilor în administrarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav.

Luând în considerare cele invocate mai sus, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local Ghimbav, proiectul de hotărâre sus menționat pentru care s-a încheiat prezentul raport de specialitate.

Secretar General,
Dan Szinatóvici

Întocmit,
Consilier juridic-Bîznă Liliana

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,3,

Proiect de hotărâre
din 07.12.2022

privind stabilirea destinației de locuință de intervenție a unei locuințe sociale

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Văzând HCL Ghimbav nr. 27/30.06.2016, în conformitate cu prevederile Cap. VI, art. 51-54 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 29 din HG nr. 1275/2000 privind Norme metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996; dispozițiile art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. a) și b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se stabilește destinația de locuință de intervenție a imobilului-apartament situat în Orașul Ghimbav, str. Crăciunelului nr. 12, Ap. 1, județul Brașov.

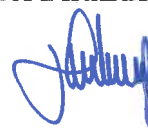
Art. 2. Orice dispoziție contrară, cu data prezentei se revocă.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



FP 07 - 01



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 20851 / 07.12.2022

REFERAT DE APROBARE

privind stabilirea destinației de locuință de intervenție a unei locuințe sociale

În conformitate cu prevederile Cap. VI, art. 51-54 din Legea nr. 114/2006 privind locuințele, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 29 din HG nr. 1275/2000 privind Norme metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/2006; dispozițiile art. 129, alin. 2, litera c) și alin. 6, litera a) și b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, HCL Ghimbav 27/30.06.2016,

Propun Consiliului Local al Orașului Ghimbav, aprobarea Proiectul de hotărâre în forma inițiată.

Primar,
Ionel Fliundra

RAPORT DE SPECIALITATE nr. 20823 / 07.12.2022

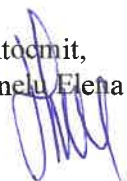
La Proiectul de hotărâre privind stabilirea destinației de locuință de intervenție a unei locuințe sociale

Subsemnata Cojenelu Elena, politist local in cadrul Structurii Protectia Mediului activitate comerciala si autorizatii din cadrul Primăriei orasului Ghimbav, analizând Proiectul de hotărâre privind stabilirea destinației de locuință de intervenție a unei locuințe sociale, inițiat de domnul primar, am ajuns la concluzia că este elaborat în conformitate cu prevederile legale, respectiv:

- art.51 din Legea nr.114/1996 privind locuintele, republicată, cu modificările si completările ulterioare, Fondul de locuințe de serviciu se compune din:a) locuințe existente, care, potrivit prevederilor legale, rămân cu destinația de locuințe de serviciu la data intrării în vigoare a prezentei legi; b) locuințe noi.
- art. 54 Locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu. Locuințele de intervenție se realizează o dată cu obiectivul de investiție și se amplasează în incinta acestuia sau în imediata apropiere. Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor.
- art.29 din HG nr.1275/2000 privind Normele metodologice pentru punerea in aplicare a Legii locuintei nr.114/1996
- art.129 privind atributiile consiliului local
- art. 139- adoptarea hotărârilor consiliului local
- art.196 -tipurile de acte administrative din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Fată de cele prezentate mai sus, vă propunem spre analiză si aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Intocmit,
Cojenelu Elena



REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:¹.....

Proiect de hotărâre

din data de

în vederea aprobării de către Consiliul Local al orașului Ghimbav a obiectului de investiții
Extindere Grădiniță str. Floare de Colț, respectiv a
" Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Grădinița cu Program
Prelungit, din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov " și a indicatorilor tehnico-economici

Ionel Fliundra – Primarul orașului Ghimbav,

Văzând prevederile:

- Hotărârii de Guvern cu nr. 907 din 29 noiembrie 2016, respectiv art.7, alin.6, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, ulterioare,
- Ținând seama de prevederile Legii nr. 273/2006, art.44 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (D.A.L.I.) pentru obiectul de investiții Extindere Grădinița Floare de Colț realizată de SC STIGMA BUILDING MANAGEMENT SBM SRL, în baza contractului 6/3650/10.03.2021,
- Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Având în vedere referatul de specialitate a compartimentului investitii,
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g) și al prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba pentru obiectul de investiții Extindere Grădiniță str. Floare de Colț a " Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Grădinița cu Program Prelungit, din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov "

Art. 2. Se aproba indicatorii tehnico economici după cum urmează :

Total general, inclusiv TVA – 11.520.071,19 lei


Din care C+M, inclusiv TVA – 9.065.624,73 lei

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav, prin compartimentele de specialitate.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra





R O M Â N I A

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,

Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

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



Nr. 20390 / 28.11.2022 ,

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

**în vederea aprobării de către Consiliul Local al orașului Ghimbav a obiectului de investiții
Extindere Grădiniță str. Floare de Colț , respectiv a
" Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Grădinița cu Program
Prelungit, din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov " și a indicatorilor tehnico-
economici**

In baza contractului nr. 6/3650/10.03.2021, SC STIGMA BUILDING MANAGEMENT SBM SRL a realizat " Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Grădinița cu Program Prelungit, din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov " pentru obiectivul de investiții Extindere Grădiniță str. Floare de Colț, conform căreia se propune realizarea lucrărilor de extindere și modernizare a Grădiniței , având în vedere crearea unor spații cu funcțiuni adaptate nevoilor elevilor și cadrelor didactice, crearea unor spații noi de desfășurare a activităților educaționale și achiziționarea de dotări moderne, iar valoarea totală a lucrărilor de extindere și modernizare este de 11.520.071,19 lei , din care C+M 9.065.624,73 lei .

În temeiul art. 136 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR,
IONEL FLIUNDRĂ



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

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

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



Nr. 7284 / 04.05.2022

Aprobat,
Primar
Fliundra Ionel

RAPORT DE SPECIALITATE

în vederea aprobării de către Consiliul Local al orașului Ghimbav a obiectului de investiții
Extindere Grădiniță str. Floare de Colț , respectiv a
" Documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), Grădinița cu Program
Prelungit, din str. Florii de Colț, nr. 1, oraș Ghimbav, jud. Brașov " și a indicatorilor tehnico-
economici

1-Fundamentarea necesității și oportunității investiției

Serviciile de întocmire a documentațiilor sus menționate au fost realizate conform prevederilor contractului nr. 6/3650/ 10.03.2021, prestator SC STIGMA BUILDING MANAGEMENT SBM SRL cu sediul în comuna Cristian, județul Brașov.

Necesitatea realizării obiectivului de investitii reflecta Strategia Nationala pentru Infrastructura de Educatie. Prin investitia intr-o infrastructura moderna, care beneficiaza de spatii cu functiuni adaptate nevoilor elevilor si cadrelor didactice, precum si prin achizitionarea de dotari moderne, se creeaza premisele desfasurarii unui proces educational mai eficient si mai atractiv. De asemenea, realizarea proiectului este necesara in vederea crearii unor spatii noi de desfasurare a activitatilor educationale, in vederea alinierii tendintelor pe termen mediu si lung de la nivel local.

2-Situația actuală a grădiniței:

Situatia existenta:

Amplasamentul este situat in judetul Brasov, Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1.

Terenul este inscris in cartea funciara si are numar cadastral 101528, nr. top 101528.

Suprafata terenului este de 4759 mp.Forma terenului este neregulata.

Cladirea are regim de inaltime P+ 1E+ M, avand forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile maxime generale 15 m x 20 m. Inaltimea maxima a constructiei este de 13,5 m fata de cota terenului natural. Aceasta este formata dintr-un singur tronson. Suprafata construita este de 268,10 mp.

Accesul se realizeaza pe fatada principala, cea secundara si o latura laterala, prin intermediul unor scari cu 3 trepte. Nu exista rampa pentru persoane cu dizabilitati.

Pe inaltimea parterului exista o sala grupa pentru copii, sala primire copii, vestiare, cabinet medical, bucatarie, depozitare, spatiu tehnic, un grup sanitar, holuri si circulatii verticale.

La nivelul etajului exista 2 Sali grupe copii, vestiare, birouri, anexe, grupuri sanitare si circulatii.

La nivelul mansardei exista 3 Sali grupe copii, un birou, grupuri sanitare si circulatii.

La nivelul mansardei exista 3 Sali grupe copii, un birou, grupuri sanitare si circulatii.

Cladirea este bransata la toate utilitatile din zona: energie electrica, apa potabila/ canalizare menajera si pluviala, gaz metan , telefonie.

Identificarea deficiențelor:

1. Gradinita cu program prelungit functioneaza la parametrii ce depasesc potentialul functional si tehnic actual. In prezent, gradinita nu functioneaza la parametrii optimi pentru care a fost proiectata.
2. In situatia actuala, obiectivul nu poate reprezenta in totalitate un obiectiv ce compelteaza si indeplineste obiectivele Strategiei Nationale pentru Infrastructura de Educatie.
3. Analizat in cadrul general prezentat la punctul 2.1, obiectivul reflecta in mod negativ calitatea invatamantului gimnazial din cadrul orasului si, totodata, calitatea vietii urbane per total.

Identificarea necesitatilor:

1. Este necesara renovarea si extinderea gradinitei cu program prelungit Ghimbav si aducerea ei la standardele actuale;
2. Extinderea cu un corp nou de cladire, cu scopul de a crea noi spatii pentru deservirea gradinitei;
3. Metodologia proiectarii si a design-ului va corobora totalitatea exigentelor functionale cu normele, normativele tehnice, legislatia in vigoare si regulile de compozitie urbana pentru situl proiectului. Se va avea in vedere armonizarea extinderii cu volumul existent al gradinitei, identificarea unui limbaj vizual exterior coerent care sa reflecte valorile promovate in cadrul gradinitei cat si identificarea unei imagini exterioare adecvate functiunii;
4. Pentru indeplinirea tuturor exigentelor, obiectivul de investitii va avea urmatorul set de interventii:
 - Reparatii imobil gradinita cu program prelungit Ghimbav;
 - Extindere pe orizontala;
 - Extinderea structurii functionale existente;
 - Racordarea la utilitati;
 - Dotarea la standarde europene.
5. Lucrarile de extindere sunt necesare asigurarii confortului si a gradului optimi de utilizare a structurii functionale (gradinita cu program prelungit) de catre elevii inscrisi.
6. Promovarea noului obiectiv de investitii (existent+ propus) ca exemplu de buna practica in atingerea si respectarea obiectivelor Strategiei Nationale pentru Infrastructura de Educatie.

3-Situația proiectată

Autoritatea Contractantă propune Renovarea si Extinderea pe Orizontala cu un corp nou a Gradinitei cu program prelungit pozitionat ca extindere.

Lucrarile propuse sunt:

1. Extinderea capacitatii functionale cu un nivel ;
2. Renovarea si extinderea intregului corp de cladire;
3. Refacerea instalatiilor;
4. Dotari specifice.

Constructia noua va avea un regim de inaltime P+ 1E+ M, cu inaltimea maxima H= 13,50 m fata de cota 0,00. Suprafata construita (existenta+ propusa) este de 359,40 mp.

Descrierea functionala a spatiilor interioare:

Parter:

SC: 359,40 mp
S.U: 299.00 mp
Wind Fang: 4,60 mp
Hol: 18,80 mp
Sala Primire: 37,20 mp
Sala Grupa: 35,90 mp
Hol: 14,10 mp
Casa scarii: 14,40 mp
Hol: 7,10 mp
Cabinet Medical: 9,60 mp
Izolator: 9,30 mp
GS: 2,40 mp
Bucatarie: 23,10 mp
Spalator Vase: 4,40 mp
Depozit Legume: 9,10 mp
Vestiar: 13,10 mp
GS: 3,00 mp
Hol: 3,10 mp
Spatiu Tehnic: 10,8 mp
Camera Frigorifica: 2,60 mp
Hol: 10,7 mp
Hol: 5,8 mp
Centrala termica: 11,5 mp
Vestiar: 8,00 mp
GS: 4,00 mp
GS: 4,00 mp
GS: 3,60 mp
GS: 3,60 mp
GS: 3,60 mp
Vestiar: 17,90 mp
Anexa: 3,70 mp

Etaj 1:

SC: 359,40 mp
S.U: 305,30 mp
Sala Grupa: 52,50 mp
Sala Grupa: 50,20 mp
Hol: 10,5 mp
Anexa: 3,10 mp
Casa scarii: 14,40 mp
Hol: 9,30 mp
Hol: 10,00 mp
Vestiar personal : 11,40 mp
GS: 4,00 mp
GS Copii: 20,10 mp
GS educatoare : 4,10 mp
Anexa: 14,40 mp
Birou educatoare : 11,00 mp
Birou director: 11,20 mp
Hol: 10,7 mp
Sala de mese: 64,20 mp
GS: 4,20 mp

Mansarda:**SC: 359,40 mp****S.U: 302,55 mp**

Sala Grupa: 51,85 mp

Sala Grupa: 51,80 mp

Sala Grupa: 47,15 mp

Hol: 5,50 mp

Birou: 10,40 mp

GS personal: 4,00 mp

GS copii : 20,10 mp

GS Educatoare: 4,10 mp

Scara: 10,15 mp

Baie: 7,20 mp

Hol: 16,50 mp

Hol: 23,80 mp

Sala Grupa: 22,30 mp

Sala Grupa: 22,60 mp

3xGS: 1,70 mp

Documentații supuse aprobării:

Documentația de avizare a Lucrărilor de Intervenții-DALI, inclusiv analiza cost beneficium.

Studiul topografic, vizat de OCPI, așa cum s-a solicitat prin Caietul de sarcini pentru achiziție DALI.

Studiul Geotehnic care cuprinde 2 foraje.

Expertiza tehnică întocmită care propune lucrări de realizare a unei extinderi, exterioare, înlocuire învelitoare existentă, modernizare grupuri sanitare, refacere instalații electrice, refacere /realizare instalații de încălzire, realizare instalații PSI, realizare instalații curenți slabi.

Expertiza tehnică face precizarea că structura analizată îndeplinește condițiile de rezistență, rigiditate și ductilitate din reglementările tehnice, însă degradările nestructurale sub efectul cutremurului de proiectare pot fi importante.

Auditul energetic întocmit încadrează clădirea ca una cu eficiență energetică scăzută (clasa D), recomandând anvelopare, îmbunătățire tâmplărie, îmbunătățire instalații.

Au fost obținute avizele recomandate prin certificatul de urbanism.

Documentațiile au fost recepționate de către comisia de recepție constituită în acest scop la nivelul Primăriei orașului Ghimbav.

4-PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO ECONOMICI ai investiției:

Total general, lei inclusiv TVA	Din care C+M, lei inclusiv TVA
11.520.071,19	9.065.624,73

5-Surse de finanțare a investiției:

-bugetul local

-buget de stat prin Programului privind creșterea eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei în clădirile publice cu destinație de unități de învățământ

6-Durata de realizare a investiției: 12 luni

Supunem spre analiza Consiliului Local al orașului Ghimbav această documentație, așteptăm sugestiile consilierilor locali, cărora le stăm la dispoziție pentru informații suplimentare, și cărora le solicităm voteze în consecință.

Anexăm proiectul în format letric, DALI-parte scrisă, parte desenată, studiu topografic, studiu geotehnic, expertiza tehnică, auditul energetic precum și scanat, format pdf.

Șef Serviciu, Racoviță Iulia Cristina**Compartiment Investiții, Bogdan Violeta**

COMPANIA APA BRASOV
Serviciul Tehnic-Productie-Investitii
Nr. 1020/14.05.2021

CATRE,
UAT oras GHIMBAV
str. Lunga, nr.2, GHIMBAV, jud. BRASOV

Referitor: **traseu retele apa - canal**

Urmare adresei dvs. privind: **"Reparatii la imobilul in care functioneaza Gradinita cu program prelungit, fazele DALI si DTAC, str. Florii de Colt, nr.1, GHIMBAV, jud. BRASOV"**

va comunicam urmatoarele:

1. Pe planul de situatie s-au trasat orientativ retelele de apa-canal aflate in exploatarea Companiei APA Brasov;
2. Alimentarea cu apa, respectiv evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului se realizeaza prin bransamentele de apa-canal existente;
3. Lucrarile propuse nu afecteaza retelele de apa-canal existente;
4. Prezentul traseu este valabil 12 luni.

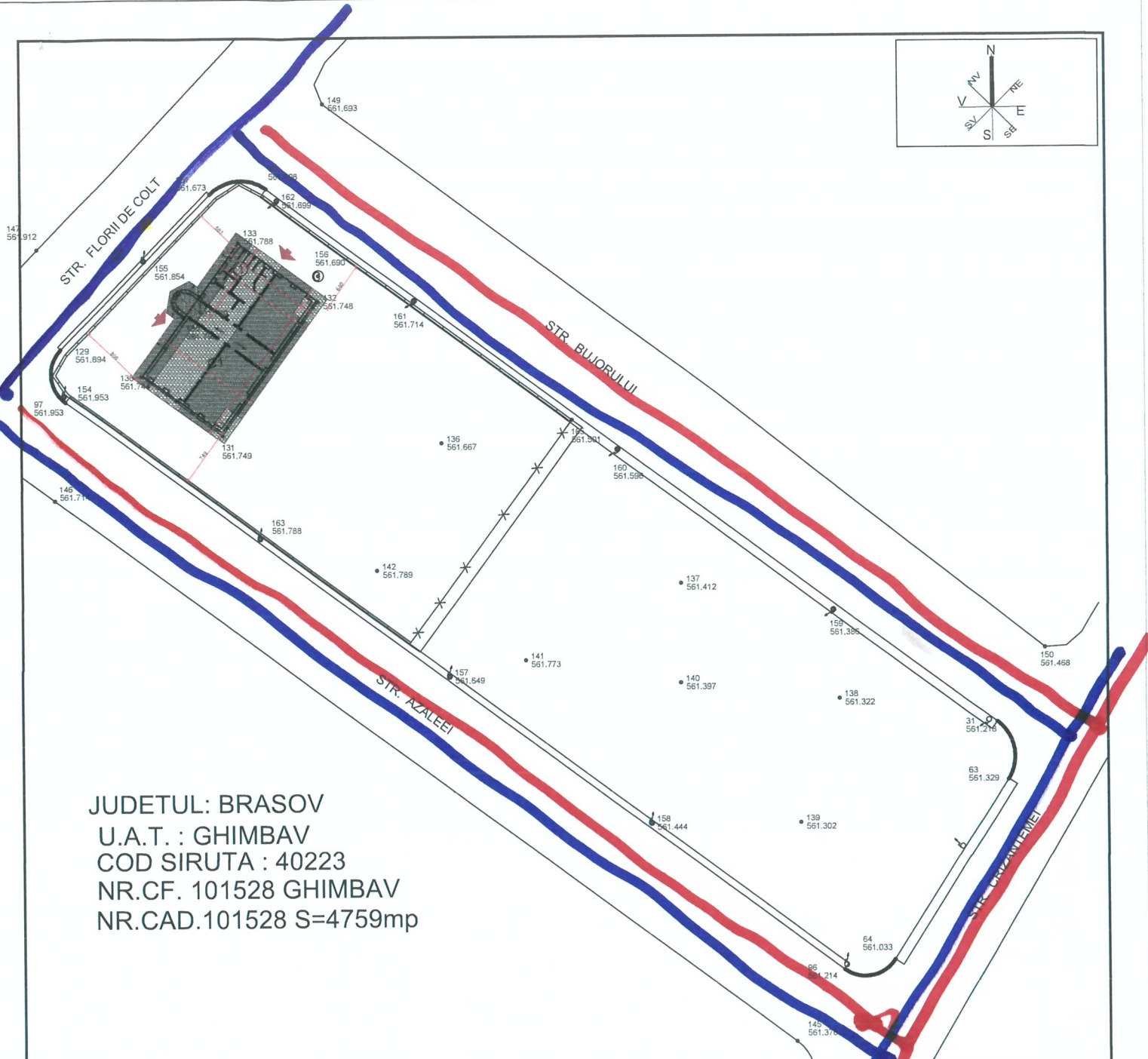
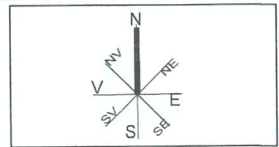
DIRECTOR TEHNIC,



**SEF SERVICIU
TEHNIC-PRODUCTIE-INVESTITII,**

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'S. S.', written over the text of the service head's position.

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'A. P.', located in the bottom right corner of the page.



JUDETUL: BRASOV
 U.A.T. : GHIMBAV
 COD SIRUTA : 40223
 NR.CF. 101528 GHIMBAV
 NR.CAD.101528 S=4759mp

— rețea apă TE ϕ 110 presiune 3 bar
— rețea canalizare PVC ϕ 200
S. Codrea
fy

BILANT SUPRAFETE

Suprafata teren: = 4759.0 mp
 S.construita la sol: = 268.10 mp
 S. desfasurata: = 804.30 mp
 S. platforme / alei / teren sport: = 3040.0 mp
 S. spatii verzi: = 1450.0 mp

Regim Inaltime existent: P+1E+M
 POT existent: 5.63%
 CUT existent: 0.16

LEGENDA

- Limita teren studiat
- ▨ Cladire existenta
- ▨ Spatii Verzi amenajate
- Regim de inaltime, inaltime maxima
- ▲ Acces carosabil pe teren
- ▲ Acces pietonal pe teren
- ▲ Acces in cladire

1. Teren conform cotelor studiului topografic
 2. C.T.A. = -0.45 / cota parter = ±0.00m
 3. Categoria de importanta "C" (normala)
 4. Grad de rezistenta la foc IV.
 5. Clasa de importanta III - P100-1/2013
 6. Risc de incendiu MIC

 S.C. S.B.M. S.R.L. www.stigma.ro | mobil: 0733.113.323		BENEFICIAR U.A.T. ORAS GHIMBAV Oras Ghimbatv, Str. Scolii, nr. 7, Jud. Brasov		Nr. proiect: 59/3650-10.03.2021	
PROIECT REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.T.A.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbatv, Str. Florii de Colt, nr. 1, Jud. Brasov				Faza: DALI	
Sef Proiect	arh. Radu Murășan	Scara:	Titlul plansei:		Pl. nr. A01
Proiectat	arh. Radu Murășan	1/100	PLAN DE SITUATIE -		
Desenat	arh. Radu Murășan	04/2021	SITUATIE EXISTENTA		

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Stroia Raluca
Nr/data: 316344773 / 13.05.2021 RG

UAT ORAS GHIMBAV

Str. Lunga, nr. 2,
Loc Ghimbav,
Jud. Brasov

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **316344773** din **10.05.2021**, privind eliberarea avizului de amplasament in scopul autorizarii **lucrarilor de construire pentru – reparatii la imobilul in care functioneaza gradinita cu program prelungit fazele DALI si DTAC– in loc. Ghimbav, str. Florii de Colt, nr. 1, nr. cad. 101528, jud. Brasov**, in urma analizei documentelor, va restituim planul de situatie scara 1:100 vizat de societatea noastra, proiect nr. 59/3650/10.03.2021, elaborat de Stigma Building Management S.B.M SRL, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Lucrarile propuse **pot afecta** racordul de distributie gaze naturale, postul de reglare – masurare (PRM) si/sau instalatia de utilizare gaze naturale (IUGN) care alimenteaza imobilul existent; dupa caz, acestea se vor inchide inaintea inceperii lucrarilor si se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018 si Legii nr. 123/2012, prin grija dvs.

Instalatia de utilizare gaze naturale care alimenteaza imobilul se afla in intretinerea si exploatarea consumatorului.

Atat dvs. cat si constructorul aveti obligatia de a proteja instalatiile de utilizare interioare si exterioare gaze naturale, racordul si postul de reglare – masurare existente pe toata durata lucrarilor.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

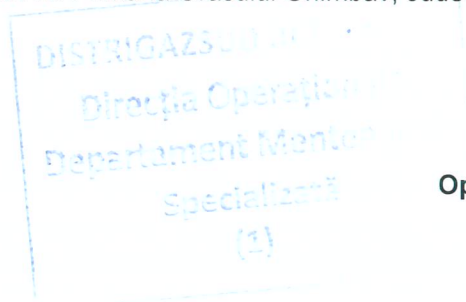
Conditionat de respectarea urmatoarelor masuri de siguranta

1. Inainte de începerea lucrarilor, este necesar ca executantul lucrării sa anunte in scris **Sector Exploatare Brasov, FOL Complex Nord Brasov si la telefon 0758 834 156, pe d-ul Cojocaru Alexandru (Sef FOL)** pentru sistarea furnizarii gazelor naturale si ridicarea aparatului de masura, a postului de reglare cu/fara dezafectare/reamplasare racord (dupa caz, in functie de situatia din teren), pe durata executarii lucrarilor.
2. Lucrarile de reamplasare racord (daca situatia din teren o impune) se realizeaza conform prevederilor Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 18/2021 si ordinul ANRE 156/2020, cu modificarile ulterioare.
3. Amenajarile interioare si/sau exterioare in cazul in care vor afecta instalatia de utilizare a gazelor naturale si postul de reglare masurare, atat ca traseu cat si ca destinatie a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalatiei de gaze naturale, conform prevederilor din legislatia specifica.
4. In vederea proiectarii, validarii, executiei si receptiei instalatiei de utilizare modificate veti contacta un operator economic autorizat de Autoritatea Nationala de Reglementare in domeniul Energiei pentru lucrari de gaze. Lista cu operatori economici autorizati o puteti gasi pe site-ul www.anre.ro sau afisata in Birourile informare si relatii cu publicul ale societatii noastre.

5. La întocmirea documentației se vor respecta Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, STAS 8591/1/1997 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.
6. **Contravaloarea lucrărilor de modificare va fi suportată de beneficiarul prezentului aviz.**
7. Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea rețelilor de distribuție gaze naturale, la o distanță ≤ 2 metri se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora. În situația în care se constată o neconcordanță între planurile rețelilor de distribuție gaze naturale trasate de noi și situația reală din teren, se vor opri lucrările și se va anunța Sectorul de exploatare la telefonul indicat mai sus, care împreună cu proiectantul lucrării dumneavoastră, vor stabili noile condiții de continuare a lucrărilor.
8. Se va avea în vedere ca în timpul executării lucrărilor de împrejurire să nu se înglobeze în elemente de construcție racordul de distribuție gaze naturale, postul de reglare sau instalația de utilizare gaze naturale. În cazul în care nu este posibilă respectarea condiției anterioare, instalația de gaze se va monta în tub de protecție.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelilor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelilor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.** În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
10. Distanța minimă între rețeaua de distribuție gaze naturale și împrejurirea propusă va respecta 0,5 m.
11. În cazul în care veți afecta izolația, banda avertizoare, firul trasor, rasuflectorii, etc. aveți obligația să refaceti și să aduceți la forma inițială rețeaua și/sau reperele de identificare; lucrările se vor executa conform prevederilor NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018.
12. Pe traseul rețelei de distribuție gaze naturale decopertată sau aparentă, nu se vor depozita materiale de construcție sau piese metalice grele ce pot afecta izolația anticorozivă.
13. Costul lucrărilor de reparații a rețelei de distribuție gaze naturale afectate ca urmare a eventualelor deteriorări, va fi suportat de către beneficiar; lucrările care necesită devierea traseelor rețelilor de distribuție gaze naturale ca urmare a condițiilor tehnice impuse prin proiectarea noilor amplasamente, vor fi suportate exclusiv de beneficiarul lucrărilor.
14. **Orice avarie a rețelei de distribuție gaze naturale trebuie anunțată imediat la numerele de telefon 112 sau 021/205.55.46.**
15. În cazul avarierii sau deteriorării componentelor sistemului de distribuție gaze naturale sau instalațiilor de utilizare existente, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
16. Va atenționăm că la apariția unor accidente ulterioare (avarii, explozii) pe sistemul de distribuție gaze naturale din zonele pe care s-au realizat lucrările menționate mai sus, cauzate de neglijențe în execuție, beneficiarul și executantul acestor lucrări sunt direct răspunzători.
17. Avarierea sau deteriorarea rețelilor de distribuție gaze naturale precum și nerespectarea normelor privind zonele de protecție și siguranța a conductelor de distribuție gaze naturale, se sancționează conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Cap. XV. În cazul în care nu veți respecta condițiile impuse, veți suporta consecințele Legislației în vigoare, societatea noastră fiind exonerată de orice răspundere în cazul producerii de accidente.
18. Avizul nu este valabil și pentru branșamente (racord la utilități).

19. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.**
20. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 42 din 17.07.2020 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav, Judetul Brasov.

Adrian DOBREA
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA



Stroia Raluca
Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:100, plan GIS DGSR ;
Achitat cu chitanta nr. 479322197 data 07.05.2021, factura nr. 1904707966.



Plata prezentei prin scanarea codului de bare, se poate efectua doar la terminalele BRD

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Brasov**
Adresa: **Str. Bisericii Romane nr. 107 A, Brasov**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA**

Cumparator: **ORASUL GHIMBAV**
Strada: **LUNGA, nr.2, loc:GHIMBAV**
CodP: **507075**
Judetul: **Brasov**
Cod client: **101002122568**
Cont contr: **2000670407**
Nr.ord.reg.com./an: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
C.I.F.: **4801362**
Contul:
Banca:

FACTURA

pag. 1/1

Nr. facturii: **ATP 1904707966**
Data emiterii: **19.05.2021**
Nr. Doc.: **209540248**

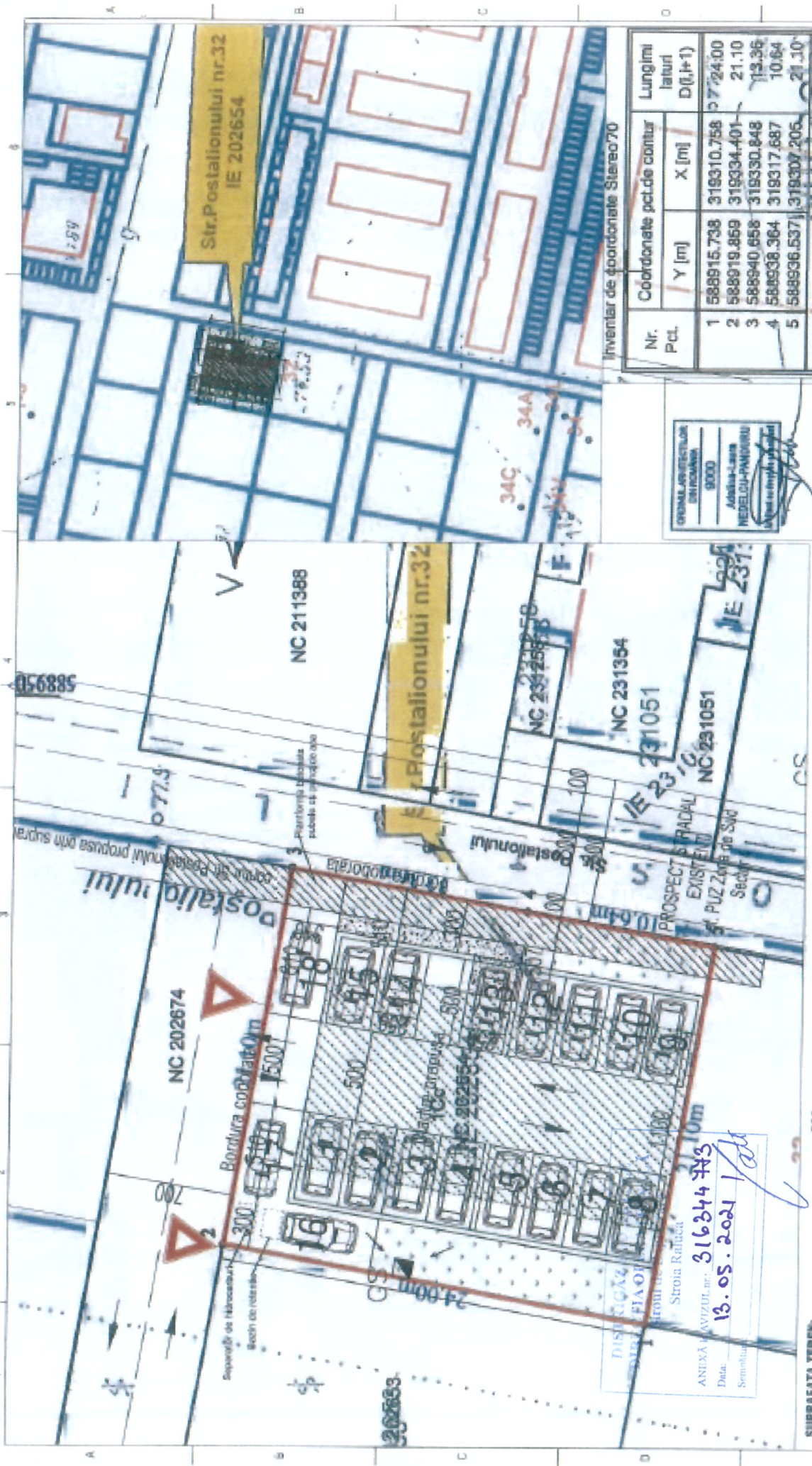
Cota T.V.A.19,00%

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
0	1	2	3	4	5(3x4)	6
10	Aviz amplasament complex Data prest.serv.06.05.2021 FLORII DE COLT,1,507075,GHIMBAV,RO Termen de plata Până la 03.06.2021	BUC	1,000	306,91	306,91	58,31

ACHITAT**TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):**

Valoare 306,91	TVA 58,31
Total 365,22	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal



ANEXA LA VIZIUL nr. 316244 743
 Data: 13.05.2021
 Semnatura: [Signature]

SUPRAFATA TEREN: 508 mp
REGIM DE INALTIME propus: D+P+4E
SUPRAFATA CONSTRUITA propus: 235,20 mp
SUPRAFATA DESPASURATA pentru calbul CUT: 1176
SUPRAFATA DESPASURATA totala: 1502 mp
SUPRAFATA SPATI VERZI: 167MP (> 20% din Sterea pe taras natural)
NUMAR DE APARTAMENTE: 15
NUMAR LOCURI DE PARCARE: 15 + 20% * 15 = 18

INDICI URBANISTICI admisi:
 P.O.T. = 60 %
 C.U.T. = 2,50

INDICI URBANISTICI propusi:
 P.O.T. = 45,48 %
 C.U.T. = 2,32

Categoria de importanta - C
 Clasa de importanta - III
 Grad de recuzita la foc - II
 Risc de incendiu - mic

INGOIA
 S.C. INGINERII SI ARHITECTURA S.R.L.
 Str. Independentei nr. 11, sector 4, Bucuresti
 tel: 0769087222, 0769087223, 0769087224

SPECIALIST NUME
 Ser proiect: An. Adhiesi Nechita-Proscu
 Proiectant: An. Simona Rotaru
 Realizator: An. Simona Rotaru

SEMANA TURPA
 An. Adhiesi Nechita-Proscu
 An. Simona Rotaru
 An. Simona Rotaru



Inventar de coordonate Sterea 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(L,H+I)
	Y [m]	X [m]	
1	588915,738	3189310,758	7,24,00
2	588919,859	319334,401	21,10
3	588940,658	3189330,848	19,36
4	588938,364	318917,687	10,64
5	588936,537	3189307,205	21,30

S=508mp

OFICIUL ARHITECTURII SI INGINERIEI
 9000
 ANEXA-LASA
 NECHITA-PROSCU
 [Signature]

SPECIALITATEA: ARHITECTURA

Titlu proiect: Constatie inalt locale colective, avand regimul de statie D+P+4E
 Adresa: Strada Postalionului, nr. 32, sector 4, Bucuresti

Proiect nr. 38/2021

Scara: Scara: 1:200
 Scara: 1:1500

Scara: Scara: 1:200
 Scara: 1:1500

Scara: Scara: 1:200
 Scara: 1:1500

Scara: Scara: 1:200
 Scara: 1:1500



Ministerul Sănătății
Directia de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV

500090, Brașov, Bdul Mihai Kogălniceanu, nr. 11
tel:0268-547972, 0368-001010. Fax 0268-547973
http://www.dspbv.ro E-mail: dspj.brasov@rdslink.ro



NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 804/A / 11-05-2021

Beneficiar:

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV
GHIMBAV Str.LUNGA Nr.69

Punct de lucru:

RENOVARE SI EXTINDERE CLADIRE EXISTENTA
GHIMBAV Str.FLORII DE COLT Nr.1

Evaluator:

DR.MUNTEAN A.-REF.NR.62/02.06.2021

Descriere si functionare proiect:

Structura corp extindere: Parter: Hol acces-3.25 mp, hol-5.80, ascensor montcharge, camera CT-11.50 mp, vestiar-8.00 mp, 4 Wc-uri cu acces din vestiar, vestiar-17,9mp, 6 Wc-uri cu acces din vestiar; Etaj-hol de legatura cu corpul existent-10.70 mp, sala de mese-64.80 mp, grup sanitar cu 2 WC-uri; M: hol-16,50 mp, sala grupa-30.90 mp, sala grupa-32.60 mp.
Pardoseala: pvc-holuri, vestiare, parchet-sala de mese, Sali de grupa. Iluminat: natural + artificial; Incalzire: CT cu gaz metan;
Ventilatie: naturala; Aproxionare cu apa curenta: retea oras;
Eliminarea apelor uzate menajere: canalizare; Eliminarea reziduurilor menajere: contract cu serviciul de salubritate al orasului.

Legislatie:

L 95/1996; ord. MS: 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, ord. M.S. 1030/2009, ord. M.S.1456/2020;

Propuneri de modificare si recomandari pentru asigurarea conformitatii:

- 1) Vestiarul copiilor-va fi iluminat, ventilat natural si dimensionat astfel incat sa se evite aglomerarea la orele de varf (primirea si plecarea copiilor), dotat cu mobilier corespunzator. Suprafata de 8.0 mp este subdimensionata pt.vestiarul copiilor. Accesul in grupul sanitar nu se va efectua din vestiar;
- 2)Jucariile si materialele didactice utilizate in unitate se depoziteaza in anexe special amenajate pentru acest scop. Fiecare grupa are jucarii separate. 3)Grupurile sanitare pt. copii sunt repartizate proportional la fiecare palier. Astfel, se vor amenaja grupuri sanitare la mansarda pentru grupele de prescolari de la acest nivel. Pardoselile bailor vor fi acoperite cu materiale antiderapante, pentru prevenirea accidentarii copiilor, sa fie lavabile si dezinfectabile. Grupurile sanitare sunt comune pentru copii de ambele sexe si vor fi ventilate natural. Vestibulul grupurilor sanitare este amenajat cu chiuveta-lavoar cu apa rece si calda cu sapun lichid, prosop de hartie, cosuri de gunoi cu capac, pedala si sac menajer. Pt 20 prescolari/nivel vor fi asigurate min. 3 chiuvete, 3 Wc-uri si 1 dus. Fiecare toaleta este dotata cu hartie igienica si cos de gunoi cu capac, pedala si sac menajer. Bateriile dusurilor sunt cu tub flexibil. 4)Se va asigura izolarea fonica a peretelui despartitor intre cele doua grupe amenajate la mansarda pentru a putea fi desfasurata activitatea didactica teoretica a copiilor in conditii legale de zgomot acustic; 5)Se asigura spatii pentru depozitarea rufelor cu respectarea obligatorie a circuitelor separate pentru rufaria curata si cea murdara (oficiu lenjerie murdara si oficiu lenjerie curata); 6) Se va amenaja un oficiu de curatenie ventilat natural, cu sursa de apa rece si calda si dotat corespunzator; Personalul care efectueaza operatiunile curente de curatenie si dezinfectie va urma cursurile de insurire a notiunilor fundamentale de igiena, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- 7)Mobilierul prescolar (patuturi, mese si scaune) va fi ergonomic, dimensionat varstei prescolare. 8) Se vor respecta conditiile de microclimat interior, capacitatea /sala grupa conform legislatiei sanitare; 9)Ascensorul montcharge va fi bicompartimentat: compartiment pentru hrana preparata/vesela curata si compartiment pentru resturile alimentare si vesela murdara; 10) Sala de mese: capacitate de max. 54 prescolari; 11) Capacitatea maxima/grupa va fi de max.10 prescolari (8mc/copil);

Director Executiv:
Dr.Neculau Andrea-Elena



NOTA: Asistenta de specialitate de sanatate publica nu tine loc de aviz sanitar.
Documentul eliberat nu reprezinta un act juridic (adresa M.S.44689-44690/30.09.2009)

Listat in data de09-06-2021 09:01:29 AM



Distribuție Energie Electrică Romania

Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002

www.distributie-energie.ro

Către **U A T ORASUL GHIMBAV,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010210504338 / 06.05.2021 pentru **obiectivul: REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT**

de la adresa: **GHIMBAV**, sat -, strada **FLORII DE COLT**, nr. **1**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **507075**, numar cadastral **101528**, județul **BRASOV**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010210504338 / 25.05.2021

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Joasa tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 17.07.2023**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **VIZAT DE COR MT JT TARA BARSEI** și a Certificatului de urbanism nr. **42 / 17.07.2020**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care există în zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala BRASOV) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

- Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalațiilor din gestiunea OD-SDEE Brasov (trasate pe plan), afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestată ANRE în baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va încheia la SDEE Brasov.

- Orice activitate sub sau în apropierea instalațiilor electrice se va desfășura cu respectarea IPSM-IEE 001/2012 – Instrucțiune proprie de securitate și sanătate în munca pentru instalațiile electrice aflate în exploatare. În caz contrar, beneficiarul (sau executantul, după caz) va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică.

- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului, mărirea puterii instalate și maxim simultan absorbite sau reglementarea instalațiilor electrice afectate de lucrările propuse, consumatorul va solicita la SR Brasov aviz tehnic de racordare.
- În cazul identificării în teren a unor instalații electrice netrasate pe planul de situație, se vor anunța reprezentanții SDEE Brasov-COR MT și JT.
- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament nu poate fi făcută decât după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

Director Sucursala BRASOV
DAVID EDUARD

PRECU DRAGOS

Digitally signed by PRECU DRAGOS
Date: 2021.05.26 19:21:40 +03'00'

Sef S.A.R. BRASOV
OCTAVIAN VASILE

Intocmit
Annamaria Tamas



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

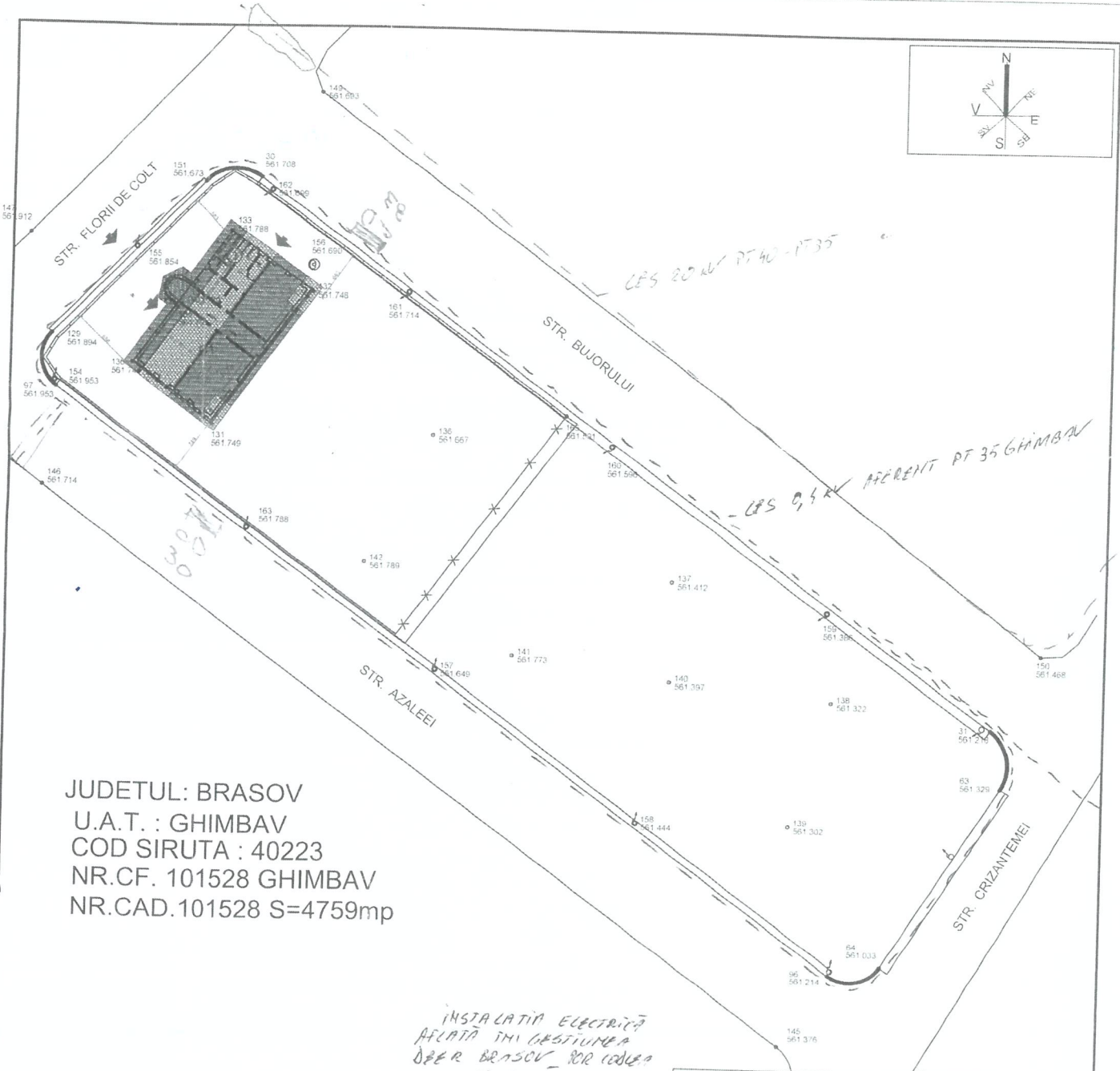
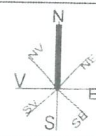
C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002

www.distributie-energie.ro

25.5.2021 14:4 Document id: 1467119
Semnat de: Annamaria Tamas

25.5.2021 20:57 Document id: 1467119
Semnat de: Octavian Vasile



JUDETUL: BRASOV
 U.A.T. : GHIMBAV
 COD SIRUTA : 40223
 NR.CF. 101528 GHIMBAV
 NR.CAD.101528 S=4759mp

INSTALATIA ELECTRICA
 AFLATA INI GESTIUNEA
 SDR BRASOV POR CALDEA
 ESTE TRASATA PE PLAN

17.05.2021

Handwritten signature



LEGENDA		BILANT SUPRAFETE	
	Limita teren studiat	Suprafata teren	= 4759,0 mc
	Cladire existenta	construita la sol	= 268,10 mc
	Spatii verzi amenajate	desfasurata	= 804,30 mc
	Regim de inaltime, inaltime maxima	S. platforme / alei / teren sport	= 3040,0 mc
	Acces carosabil pe teren	S. spatii verzi	= 1450,0 mc
	Acces pietonal pe teren	Regim Inaltime existent P+1E-M	
	Acces in cladire	POI existent	5,63%
		CUT existent	0,16

1. Teren conform cotelor studiului topografic
2. C.T.A. = ±0,45 (cota parter) ±0,00m
3. Categoria de importanta "C" (normala)
4. Grad de rezistenta la foc IV
5. Clasa de importanta III - P100-1/2013
6. Risc de incendiu MIC

S.C. S.B.M. S.R.L. www.stigma.ro | mobil: 0733 113 323	BENEFICIAR	Nr. proiect
	U.A.T. Ghimbav Ghimbav, Str. Florii de Colt, Jud. Brasov	59/3650-10.03.2021
PROIECT REPARATIA LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. <small>Ghimbav, Str. Florii de Colt, Jud. Brasov</small>		Faza
		DALI
Sef Proiect	arh. Radu Murăsan	Scara
Proiectat	arh. Radu Murăsan	1/100
Desenat	arh. Radu Murăsan	04/2021
		Titlul plansei
		PLAN DE SITUATIE - SITUATIE EXISTENTA
		Pl. nr.
		A01



INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Str. C.F. Robescu nr. 23, Sector 3
Cod poștal 030217
București

Tel: +40 21 318.17.00
Fax: +40 21 318 17 19
+40 21 318 17 03
+40 21 318 17 04
E-mail: isc@isc.gov.ro
www.isc.gov.ro

Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C.	
REGISTRATURĂ 9	
INTRARE	Nr. 23419
IEȘIRE	
Data.....	02.06.2021

Către: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘ GHIMBAV - JUDEȚUL BRAȘOV**

E-mail: secretariat@stigma.ro

Referitor la e-mail-ul transmis în data de 27.05.2021 de SC Stigma Building Management S.B.M. SRL - Brașov în calitate de proiectant, înregistrat la Inspectoratul de Stat în Construcții - ISC cu nr. 22822/28.05.2021, prin care pentru obiectivul de investiție "Reparații la imobilul în care funcționează Grădinița cu program prelungit", str. Florii de Colț nr. 1, oraș Ghimbav, județul Brașov, se solicită obținerea "avizului tehnic ISC (DALI)" cerut prin Certificatul de Urbanism nr. 42/17.07.2020 emis de Primăria Orașului Ghimbav, vă comunicăm:

Conform prevederilor HG nr. 1072/2003, cu modificările ulterioare și ale art. 14 alin. (2) din Metodologia de emitere a avizului tehnic de către ISC pentru documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, aprobată prin Ordinul MDRAP nr. 901/2015, avizul tehnic nu se încadrează în categoria avizelor / acordurilor care pot fi cerute prin certificatul de urbanism emis în scopul obținerii autorizației de construire.

Romulus BULACU

Inspector General



Către,

U.A.T. ORAȘ GHIMBAV

loc. Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov, tel. 0763229922

Ca urmare a cererii înregistrată cu nr. 1882437 din 19.05.2021, prin care solicitați aviz de securitate la incendiu pentru **“REPARAȚII LA IMOBILUL ÎN CARE FUNCȚIONEAZĂ GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT– FAZA D.A.L.I.”**, în loc. Ghimbav, str. Florii de Colț nr. 1, conform Certificatului de urbanism nr. 42 din 17.07.2020, vă comunicăm că la această fază de proiectare **nu este necesar avizul** de securitate la incendiu.

La faza P.A.C./D.T.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pe baza documentelor prevăzute în Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin OMAI nr. 129/2016, cu modificările și completările ulterioare clădirea intrând sub incidența H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea Categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și autorizării privind securitatea la incendiu și sub Legea nr. 307/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei” al Județului Brașov





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Nr. 8289/20.05.2021

Clasarea notificării

Ca urmare a solicitării depuse de **UAT ORAS GHIMBAV** cu sediul in jud.Brasov, or.Ghimbav, str.Lunga, nr.2, pentru proiectul „**Reparatii la imobilul in care functioneaza gradinita cu program prelungit fazele DALI si DTAC**”, propus a fi realizat in jud. Brasov, or.Ghimbav, str.Florii de Colt, nr.1 (pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 42 din 17.07.2020 emis de Primaria Orasului Ghimbav), inregistrata la APM Brasov cu nr. **8289** din data de **10.05.2021**:

- în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone - tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;

- având în vedere că:

- proiectul propus **nu intră** sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- proiectul propus **nu intră** sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- proiectul propus **nu intră** sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

autoritatea competentă pentru protecția mediului Brașov decide:

Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

Note :

- se vor ridica bariere eficiente în jurul amplasamentului în vederea minimizării emisiilor de praf; se vor lua toate măsurile în vederea limitării generării de praf, de către prestatorul lucrărilor de excavație/construcție, care va avea în vedere ca utilajele utilizate să fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic și să nu genereze noxe peste limitele admise;

- nivelul de zgomot se va încadra în limitele impuse de SR 10.009/2017; se va respecta durata de execuție a proiectului, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie cât mai redus ca timp; se vor respecta, de asemenea, prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației;

- se va respecta programul de lucru impus de Primăria în concordanță cu programul de odihnă a locuitorilor din zona în conformitate cu Legea nr. 61/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind liniștea publică, pe toată perioada de execuție a lucrărilor.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian BĂNCILĂ

ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Codruta SAUCA



ȘEF BIROU C.F.M.,
Mirela MOISA

ÎNTOCMIT:
Consilier Costel BUCATARU

ÎNTOCMIT:
Consilier Viorel MAREAN

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Str.Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel/Fax. 0268.419013, 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



CONTRACT de PRESTARE
a serviciului de salubritate nr. ...86.../...01.10.2019...

CAPITOLUL I- PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART.1 Între părțile nominalizate, identificate și având calitatea din tab.1

Nr. crt.	DATE de IDENTIFICARE				
	STANDARD			NOMINALE	
				OPERATOR	UTILIZATOR
0	1	2	3	4	5
1.	DENUMIRE			COMPREST SA	ȘCOALA GIMNAZIALĂ GHIMBAV
2.	NUME			Bărbat	NISTOR
3.	PRENUME			Emil	ANGELICA - UCIANA
4.	CALITATE			Director General	ADMINISTRATOR
5.	ACT identitate	C.I.			C.I. 2V 112790 SPCUEP GHIMBAV 20.12.16 26.30.10.20.20127 GHIMBAV - BRAGOV.
6.		Serie			
7.		Număr			
8.		Eliberat	de		
9.		la data			
10.	C.N.P.				
11.	ADRESA	Judet / Oras		Brasov/ Municipiul Brasov	
12.		U.A.T.	Rang		
13.			Denumire		
14.		Stradă nr.		Vlad Tepeș, nr. 3	PIEȚII NR. 70.
15.		Bl.			
16.		Et.			
17.		Apt.			
18.		Cod poștal			
19.	Nr. înre Reg. Comert			J08/911/1994	
20.	C.I.F.			RO 1095130	29582145
21.	Banca			Banca Transilvania	
22.				RO23 BTRL RONC RT02 9510 3701	
23.	Telefon			0268/470.828 sau 0268/419.474	0268. 25 20 30 / 0766. 512057
24.	E-mail			0268/472.146	școala. generală. ghimbava@gmail.com

denumite în continuare, împreună, Părțile și separat, Partea, care au convenit să încheie prezentul contract de prestare a serviciului de salubritate, denumit în continuare Contractul, respectiv a activității de:

colectarea separată și transportul separat al deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenind din activități comerciale din industrie și instituții, inclusiv fracții colectate separat, fără a aduce atingere fluxului de deșuri de echipamente electrice și electronice, baterii și acumulatori, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.2 Obiectul prezentului Contract îl constituie prestarea activității de colectarea separată și transportul separat al deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenind din activități comerciale din industrie și instituții, inclusiv fracții colectate separat, fără a aduce atingere fluxului de deșuri de echipamente electrice și electronice, baterii și acumulatori.

ART.3 Prezentul Contract s-a încheiat pentru o cantitate de m³/ luna la adresa de prestare PIEȚII NR. 70

ART.4 În Anexa 1 la Contract, sunt menționate documentele constitutive ale cadrului juridic local de asigurare/prestare și gradul de asigurare al serviciului, valabile la data semnării Contractului.

(2) In Anexa 2 la *Contract*, sunt menționate sancțiunile aplicabile faptelor care constituie abateri de la prevederile cadrului legal aplicabil serviciului de salubritate din orașul Ghimbav, valabile la data semnării *Contractului*.

(3) In Anexa 3 la *Contract* utilizatorul este informat cu privire la prelucrarea datelor sale cu caracter personal.

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI

ART.5 Prezentul Contract este încheiat pe durată nedeterminată.

CAPITOLUL IV - PROGRAMUL de COLECTARE

ART.6 Colectarea deșeurilor va fi realizată conform programării din tab. 2.

Nr. crt.	Perioadă	Tip deșeu	Zilele în care se realizează colectarea	Intervalul orar
0	1	2	3	4
Colectarea deșeurilor de la instituții publice				
1.	01.I – 31.XII	Neselectat	Bisăptămânal - luni și vineri	
2.		Selectat	Bilunar- în prima și a treia Marti din luna STICLA și în prima și a treia zi de Miercuri din luna HARTIE/CARTON și PLASTIC/METAL	
Colectarea deșeurilor de la agenții economici				
3.	01.I – 31.XII	Neselectat	Săptămânal - vineri	
4.		Selectat	Bilunar- în prima și a treia Marti din luna STICLA și în prima și a treia zi de Miercuri din luna HARTIE/CARTON și PLASTIC/METAL	

CAPITOLUL V - DREPTURI și OBLIGAȚII

ART.7 In conformitate cu prevederile cadrului legal, local, aferent prestării serviciului de salubritate, drepturile și obligațiile Părților, sunt precizate astfel:

- 1) Drepturile operatorului, la **Art. 8**.
- 2) Obligațiile operatorului, la **Art. 9**.
- 3) Drepturile utilizatorului, la **Art. 10**.
- 4) Obligațiile utilizatorului, la **Art. 11**.

ART.8 Operatorul are următoarele drepturi:

- 1) Să presteze utilizatorului, serviciul, doar pe bază de contract de prestare a serviciului.
- 2) Să colecteze, în exclusivitate, deșeurile generate de utilizatorul pe tipurile de deșuri pentru care s-a încheiat prezentul Contract.
- 3) Să inițieze/proponă modificarea și completarea prezentului Contract, prin încheierea de acte adiționale la acesta, ori de câte ori apar:
 - a. elemente noi în baza normativă legală incidentă serviciului;
 - b. modificări al numărului de persoane din componența utilizatorului.
- 4) Să încaseze lunar contravaloarea serviciului prestat, pentru numărul de m³ de deșuri colectate de operator, doar la valori ale tarifelor aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.
- 5) Să aplice penalități egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, în cazul neachitării facturilor la termen, precum și daune interese.
- 6) Să solicite recuperarea debitelor în instanță.
- 7) Să i se declare, în scris, de către titularul Contractului, motivele eventualelor cereri de:
 - a. reducere a contravalorii serviciului de care beneficiază;
 - b. încetare a prestării serviciului.
- 8) Să suspende sau să limiteze prestarea serviciului, fără plata vreunei penalizări, cu un preaviz de 5 zile lucrătoare, dacă sumele datorate nu au fost achitate după 45 de zile de la primirea facturii.
- 9) Să rezilieze Contractul în cazul în care utilizatorul, în mod repetat:

- a. nu achită contravaloarea prestației, în ciuda tuturor demersurilor legale, dovedite, efectuate de operator pentru recuperarea acesteia;
- b. are, în relația cu operatorul, și cu procesul de prestare a serviciului în general, atitudini/manifestări care contravin prevederilor cadrului legal, local, incident serviciului de salubritate.

10) În situațiile prevăzute la alin. 9) și alin. 10), să comunice, în scris, autorității executive a administrației publice a orașului Ghimbav rezilierea Contractului, în vederea considerării titularului acestuia ca beneficiar al serviciului, fără contract, în vederea recuperării, de la acesta, contravaloarea serviciului prin metoda taxei speciale, instituită pentru astfel de cazuri.

ART.9 Operatorul are următoarele obligații:

- (1) Să asigure prestarea serviciului:
 - a. doar pe bază de contract de prestare, indiferent de modul de colectare a contravalorii serviciului;
 - b. conform prevederilor regulamentului acestuia, cu implementarea/aplicarea/respectarea normelor privind protecția igienei publice și a sănătății populației, a mediului de viață al populației și a mediului.
- (2) Să informeze utilizatorul, inclusiv la cererea acestuia, despre modul de funcționare a serviciului de salubritate/ punctelor de precolectare centralizate/precolectării selective.
- (3) Să colecteze deșeurile chiar dacă utilizatorul a renunțat/reziliat la Contract/Contractul, dar în continuare este generator de deșuri la adresa unde locuiește, și să aplice regulile prevăzute în regulamentul serviciului pentru această situație — amendă și propunere de colectare a contravalorii serviciului/activității prin metoda taxei speciale.
- (4) Să doteze utilizatorul cu recipiente de precolectare și, după caz, sacii necesari realizării activității de precolectare separată a deșeurilor:
 - a. având volum suficient pentru a asigura capacitatea de precolectare necesară pentru intervalul dintre două colectări consecutive;
 - b. inscripționate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate;
 - c. având culoarea convențională stabilită de prevederile legale în vigoare.
- (5) Să factureze serviciul prestat utilizând doar valori ale tarifelor aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.
- (6) Să nu factureze la valori ale tarifelor mai mari, sau altele, decât cele aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.
- (7) Să aducă la cunoștință utilizatorului, în termen de minimum 15 zile de la data aprobării, valorile tarifului rezultate în urma modificării/ajustării acestuia, prin adresă atașată facturii/prin afișare la utilizator/mijloace mass - media.
- (8) Să înregistreze toate reclamațiile și sesizările utilizatorului și să ia măsurile care se impun în vederea rezolvării acestora, în termen de maximum 5 zile de la primire; la sesizările scrise, operatorul va răspunde în scris, în termen de maximum 30 de zile de la înregistrarea acestora.
- (9) Să nu întreprindă în mod nejustificat prestarea serviciului, și să reia prestarea acestuia imediat ce utilizatorii au achitat sumele restante reprezentând contravaloarea prestației.
- (10) Să comunice, în scris, în situațiile prevăzute la Art.8 alin.9) și alin. 10), autorității executive a administrației publice a orașului Ghimbav decizia sa de rezilierea Contractului.
- (11) Să plătească despăgubiri utilizatorului pentru:
 - a. prejudiciile provocate din culpa sa.
 - b. întreruperea nejustificată a prestării serviciului.
- (12) Să respecte indicatorii de performanță stabiliți prin regulament și să îmbunătățească în mod continuu calitatea serviciului prestat.
- (13) Să verifice starea tehnică a mijloacelor de precolectare și să le înlocuiască pe cele care prezintă defecțiuni sau neetanșeități în maximum 24 de ore de la constatare/sesizare.
- (14) Să evite, în procesul de preluare a deșeurilor, producerea zgomotului, prafului și a altor inconveniente pentru utilizator.
- (15) Să asigure în procesul de prestare a serviciului personal propriu pregătit profesional și cu un comportament civilizată în relația cu utilizatorul.

ART. 10 Utilizatorul are următoarele drepturi:

(1) Să i se asigure prestarea serviciului, doar pe bază de contract de prestare, și în condițiile prevăzute în actele normative, locale, incidente serviciului, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.

(2) Să solicite/primească/utilizeze informații despre hotărârile/deciziile luate, indiferent la ce nivel, în legătură cu serviciul care îi este asigurat/prestat.

(3) Să aducă la cunoștință autorității administrației publice a orașului Ghimbav și altor autorități competente, orice deficiențe constatate în procesul de asigurare/prestare a serviciului, și să facă propuneri vizând înlăturarea acestora/îmbunătățirea/creșterea calității serviciului.

(4) Să se adreseze, individual ori colectiv prin intermediul unor asociații reprezentative, autorității administrației publice a orașului Ghimbav/centrale, sau instanțelor judecătorești, în vederea prevenirii sau reparării unui prejudiciu direct ori indirect.

(5) Să adreseze, în scris, sesizări, sugestii, reclamații, privind serviciul de salubritate, operatorului, autorității administrației publice a orașului Ghimbav și altor autorități competente.

(6) Să primească, la solicitările sale scrise, răspuns în termenele prevăzute de lege.

(7) Să solicite, în scris, operatorului, suplimentarea contra, contra cost, a capacității de pre colectare pusă la dispoziția sa, inclusiv pentru pre colectarea selectivă.

(8) Să solicite/primească, în condițiile legii și ale prezentului Contract, despăgubiri sau compensații pentru daunele provocate de către operator, prin:

a. nerespectarea obligațiilor contractuale;

b. prestarea activității la niveluri inferioare, calitativ și cantitativ, valorilor stabilite prin Contract/actele normative, locale, incidente serviciului, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.

(9) Să i se factureze contravaloarea serviciului doar la valori ale tarifelor aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.

(10) Să conteste facturile când constată încălcarea prevederilor prezentului Contract, în termen de maxim 30 zile de la emiterea facturii.

(11) Să i se solicite, de către operator, acordul scris în cazul în care datele personale sunt cedate către terți, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.92/16.02.2007, al Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor.

ART.11 Utilizatorul are următoarele obligații:

(1) Să respecte prevederile prezentului Contract și ale celorlalte acte normative, locale, incidente serviciului, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.

(2) Să comunice, în scris, operatorului, în termen de 10 zile lucrătoare, orice modificare a elementelor care au stat la baza întocmirii Contractului și să încheie acte adiționale în legătură cu acestea; modificarea numărului m³ de deseuri contractati, de către utilizator lunar, dacă este cazul.

(3) Să nu modifice/deterioreze/distruge componentele sistemului public aferent serviciului (instalații, utilaje, echipamente și a dotări aferente sistemului public de salubritate).

(4) Să nu modifice amplasamentul recipientelor destinate pre colectării/colectării deșeurilor.

(5) Să asigure/permită accesul utilajelor de colectare a deșeurilor la punctele de pre colectare/colectare, și să nu împiedice în nici un fel accesul acestora.

(6) Să accepte limitarea temporară a prestării serviciului ca urmare a execuției unor lucrări prevăzute în programele de reabilitare, extindere și modernizare a sistemului public aferent serviciului, sau la componentele infrastructurii tehnico edilitare a orașului Ghimbav.

(7) Să achite, în termenele stabilite în prezentul Contract, contravaloarea serviciului care îi este prestat.

(8) Să încredințeze deșeurile, în baza prezentului Contract, doar operatorului, singurul care are dreptul să presteze serviciul de salubritate în aria administrativ teritorială a orașului Ghimbav.

(9) Să predea deșeurile pre colectate selectiv, în vederea colectării acestora, pe sortimente, doar operatorului, fiindu-i interzisă punerea la dispoziție a acestor deșeuri altor persoane fizice/juridice.

(10) Să nu accepte pre colectarea deșeurilor provenite de la alți utilizatori ai serviciului, în recipientele puse la dispoziția sa.

(11) Să realizeze operațiunea de pre colectare a deșeurilor pe care le generează doar în condiții de maximă siguranță din punct de vedere al sănătății oamenilor și al protecției mediului, astfel încât să nu producă poluare fonică/miros neplăcut/împrăștierea/răspândirea de deșeuri

- (12) Să asigure precolectarea selectivă, pe sortimente, a deșeurilor reciclabile, rezultate din activitățile lucrative pe care le desfășoară, prin depozitarea acestora doar în recipientele, inscripționate corespunzător, asigurate de operatorul serviciului, sau, numai în locurile special amenajate de acesta.
- (13) Să depună fracțiunea umedă/biodegradabilă/nerecuperabilă din masa deșeurilor menajere, în recipientul de precolectare destinat special acestui scop/sac de plastic și apoi în recipientul de colectare.
- (14) Să nu introducă în recipientele de precolectare a deșeurilor menajere, deșeuri din categoria celor cu regim special (periculoase, toxice, explozive), animaliere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din îngrijiri medicale.
- (15) Să valorifice integral deșeurile combustibile și degradabile biologic, rezultate, energetic și prin compostare, în propria gospodărie, în limita dotărilor/posibilităților.
- (16) Să nu aprindă și/sau să ardă deșeurile din recipientele de precolectare/colectare sau să ardă deșeurile vegetale rezultate de la operațiunile de curățare a spațiilor verzi, arbuștilor, arborilor etc., în recipientele puse la dispoziție de operator.
- (17) Să predea operatorului, conform programului întocmit de acesta, deșeurile generate/ rezultate din toaletarea pomilor, curățarea și întreținerea spațiilor verzi, obiecte de uz gospodăresc inutilizabile, diverse recipiente, bolovani, pietre, vegetație uscată etc..
- (18) Să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din locația sa în afară locurilor destinate acestui scop.
- (19) Să nu abandoneze, sau să depoziteze, propriile deșeurilor provenite din construcții și demolări pe domeniul public sau privat al orașului Ghimbav.
- (20) Să mențină în stare de curățenie spațiile în care se face precolectarea, precum și recipientele în care se depozitează deșeurile municipale în vederea colectării, dacă acestea se află pe proprietatea lor.
- (21) Să mențină în stare de curățenie/integritate fizică și funcțională spațiile în care se face precolectarea, precum și recipientele în care se depozitează deșeurile municipale în vederea colectării.
- (22) Să nu permită/accepte preluarea/depozitarea, din/în recipientele cu care este dotat, deșeurilor de tip municipal de către/la persoane străine.
- (23) Să nu arunce/depoziteze deșeuri de tip municipal și/sau obiecte de uz casnic pe străzi, în parcuri, pe terenuri virane sau în coșurile de hârtii amplasate pe domeniul public.
- (24) Să depoziteze hârtiile și resturile mărunte de ambalaje care se produc cu ocazia utilizării mijloacelor de transport și a activității desfășurate pe străzile localității în coșurile de hârtii amplasate de operator de-a lungul străzilor, în parcuri și alte asemenea locuri.
- (25) Să îndepărteze zăpada și gheața de pe trotuarele din dreptul imobilelor în care locuiesc.
- (26) Să aplice/permită aplicarea măsurilor/măsurilor privind deratizarea și dezinsecția, stabilite de autoritatea administrației publice Ghimbav și Direcția de Sănătate Publică Brașov.
- (27) Să respecte normele de igienă și sănătate publică stabilite prin actele normative în vigoare.
- (28) Să asigure curățenia incintelor proprii, precum și a zonelor cuprinse între imobil și domeniul public (până la limita de proprietate);
- (29) Să mențină curățenia pe trotuare, pe partea carosabilă a străzii sau a drumului, pe porțiunea din dreptul condominiului, gospodăriei și a locurilor de parcare pe care le folosesc.
- (30) Să păstreze curățenia pe arterele de circulație, în piețe, târguri și oboare, în parcuri, locuri de joacă pentru copii și în alte locuri publice.
- (31) Să asigure curățenia locurilor de parcare pe care le au în folosință din domeniul public, dacă este cazul, și să nu efectueze reparații care pot produce scurgerea uleiurilor, carburanților și lubrifianților sau spălarea autovehiculelor.
- (32)

CAPITOLUL VI - TARIFE, FACTURARE și MODALITĂȚI de PLATĂ

ART.12

- (1) Tarifele unitare practicate, înscrise în factura lunară emisă utilizatorului, vor fi doar la valorile aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Ghimbav.
- (2) Valoarea tarifului, rezultată în urma ajustării sau modificării acesteia, va fi adusă la cunoștință utilizatorului în termen de minimum 15 zile de la data aprobării.

(3) La data încheierii prezentului Contract, tarifele FARA TVA în vigoare sunt următoarele:

Nr. crt.	Denumire	Tarif	
		U.M.	Valoare fără TVA
1	Colectarea separată și transportul separat al deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenind din activități comerciale din industrie și instituții, inclusiv fracții colectate separat, fără a aduce atingere fluxului de deșeuri de echipamente electrice și electronice, baterii și acumulatori	Persoane juridice lei/m ³	112.20
2	Colectarea și transportul deșeurilor provenite din locuințe, generate de activități de reamenajare și reabilitare interioară și/sau exterioară a acestora	lei/m ³	121.92
3	Colectare, transport și depozitare deșeuri reciclabile din hârtie/carton + mase plastice	lei/m ³	54.57
4	Colectare, transport și depozitare deșeuri reciclabile din sticlă din ambalaj	lei/m ³	124.26
5	Colectare, transport și depozitare deșeuri reciclabile din sticlă altele decât din ambalaj	lei/m ³	124.26

ART.13 Facturarea se face lunar, în baza:

- (1) Tarifului aprobat prin H.C.L. Ghimbav, exprimat în lei/m³.
- (2) Cantitățile declarate de utilizator și însușite de operator.

ART.14 Operatorul va transmite facturile la adresa utilizatorului, precizată la ART.1.

ART.15

(1) Factura pentru prestarea serviciului:

a. va fi emisă, cel mai târziu, până la data de 15 a lunii următoare celei în care serviciul a fost prestat;

b. va cuprinde, elementele de identificare ale utilizatorului/fiecărui consumator arondat la un punct de precolectare, cantitățile facturate, tariful aplicat, inclusiv baza legală.

(2) Utilizatorul va achita facturile reprezentând contravaloarea serviciului de care a beneficiat, în termenul de scadență de 15 zile de la data emiterii acestora; data emiterii facturii și termenul de scadență sunt înscrise pe factură.

(3) Neachitarea facturii în termen de 30 zile de la data scadenței atrage după sine penalități de întârziere, după cum urmează:

a. penalitățile sunt egale cu nivelul dobânzii datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, stabilite conform reglementărilor legale în vigoare;

b. penalitățile se datorează începând cu prima zi după data scadenței;

c. valoarea totală a penalităților nu poate depăși cuantumul debitului și se constituie venit al operatorului.

ART. 16

(1) Utilizatorul poate efectua plata serviciului furnizat/prestat cu menționarea codului de client, prin următoarele modalități:

a. în numerar la casieria operatorului;

b. cu filă CEC;

c. cu ordin de plată;

d. cont curent.

(2) Plata va fi **considerată ca fiind efectuată**, după caz, la una dintre următoarele date:

a. data extrasului de cont al operatorului;

b. data certificată de operator pentru filele CEC sau celelalte instrumente de plată legale;

c. data înscrisă pe chitanța emisă de casieria operatorului sau de către încasatorul de teren.

ART.17 În cazul în care:

(1) Pe documentul de plată nu se menționează numărul facturii care face obiectul plății, se consideră achitate facturile în ordine cronologică.

(2) Utilizatorul nu a primit factura din diverse motive, neimputabile operatorului, acesta are obligația să se intereseze despre sumele de plată la sediul operatorului, unde achită, în mod curent, contravaloarea facturii.

ART.18 Nerespectarea de către utilizator a condițiilor calitative și cantitative de precollectare, stabilite prin reglementările legale în vigoare, conduce la plata de penalități și despăgubiri.

CAPITOLUL VII - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

ART.19

(1) Pentru neexecutarea în tot sau în parte a obligațiilor contractuale prevăzute în prezentul Contract, Părțile răspund conform prevederilor Codului civil și ale celorlalte acte normative în vigoare.

(2) Reluarea prestării serviciului se va face în următoarea zi celei în care s-a înregistrat efectuarea plății.

(3) Refuzul total sau parțial al utilizatorului de a plăti o factură, va fi comunicată operatorului, inclusiv motivul refuzului, în scris, în termen de *10 zile* de la data primirii facturii.

CAPITOLUL VIII - FORȚA MAJORĂ

ART.20

(1) Nici una dintre *Părți* nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea în mod necorespunzător, total ori parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului *Contract*, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(2) *Partea* care invocă forța majoră este obligată să notifice în termen de 5 zile celeilalte *Părți* producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor acestuia.

(3) Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să notifice încetarea deplin drept a prezentului Contract fără ca vreuna dintre părți să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX - LITIGII

ART.21

21.1 *Părțile* convin ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului *Contract* sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia, să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

21.2 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, *Părțile* se vor adresa instanțelor judecătorești române competente.

ART.22 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, *Părțile* se pot adresa instanțelor judecătorești române competente, soluționarea litigiilor fiind competența instanțelor de contencios administrativ și se va face în procedură de urgență.

CAPITOLUL X - INCETAREA Contractului

ART.23 Prezentul Contract poate înceta în următoarele cazuri:

(1) Prin acordul scris al *Părților*.

(2) Prin denunțare unilaterală a Contractului de către:

a. utilizator, cu un preaviz de:

a.1 30 de zile lucrătoare;

a.2 15 zile lucrătoare în cazul desființării imobilului, dar numai după achitarea debitelor către operator.

b. operator, în cazul în care:

b.1 angajații/reprezentanții acestuia sunt împiedicați să își exercite sarcinile de serviciu;

b.2 utilizatorul nu achită contravaloarea serviciului prestat în termen de 30 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată a facturii, și numai în urma unui preaviz adresat utilizatorului, în termen de 45 zile lucrătoare de la data primirii acestuia de către utilizator;

b.3 imobilul este desființat.

CAPITOLUL XI - DISPOZIȚII FINALE

ART.24 În toate problemele care nu sunt prevăzute în prezentul *Contract*, *Părțile* se supun prevederilor legislației specifice în vigoare, ale Codului Civil și a altor acte normative incidente.

ART.25 Prezentul *Contract* poate fi modificat doar cu acordul *Părților*, prin acte adiționale, și doar în condițiile când forma modificată a *Contractului* nu trebuie supusă aprobării Consiliului Local Ghimbav.

ART.26 Anexele 1, 2, și 3 fac parte integrantă din prezentul *contract*.

ART.27 Prezentul *Contract* a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și intră în vigoare la data semnării acestuia de către ambele *Părți*.

Operator — Societatea COMPRESAT

Director general Emil Bărbat

Director economic Lucia Pop

Consilier juridic Carmen Dârjoancă



Utilizator,

ȘCOALA GIMNAZIALĂ GHIMBAV

Reprezentant legal NIȘTOR
ANGELICA-LUCIANA



Anexa 1

La Contractul de prestare nr. 86 / 01.10.2019
a serviciului de salubritate

1. GRADUL de ASIGURARE în prestarea serviciului, este de 100 %/1ună.

2. LEGISLAȚIA și NORMELE TEHNICE aplicabile activității de colectare a deșeurilor municipale pentru care se încheie contractul este:

Nr. crt.	Indicativul actului normativ/tehnic	DENUMIRE ACT NORMATIV sau TEHNIC
0	1	2
1.		Constitutia României
2.	LEGE 215/2001	Legea administrației publice locale
3.	LEGEA 51/2006	Legea Serviciilor Comunitare de Utilități Publice
4.	LEGEA 101/2006	Legea Serviciului de salubritate a localităților
5.	LEGEA 99/2014	Pentru modificarea și completarea Legii 101/2006
6.	ORDIN 109/2007	Ordinul președintelui ANRSC, pentru aprobarea normelor metodologice de stabilire, ajustare și modificare a tarifelor pentru serviciul de salubritate a localităților
7.	ORDIN 110/2007	Ordinul președintelui ANRSC, pentru aprobarea regulamentului-cadru al serviciului de salubritate
8.	ORDIN 111/2007	Ordinul președintelui ANRSC, pentru aprobarea caietului de sarcini cadru al serviciului de salubritate
9.	ORDIN 112/2007	Ordinul președintelui ANRSC, pentru aprobarea contractului cadru de prestare a serviciului de salubritate
10.		PJGD Rrasov - Planul județean de gestionare a deșeurilor
11.	H.C.L. Ghimbav pentru aprobarea cadrului legal, local, de asigurare și prestare a serviciului de salubritate al orașului Ghimbav, respectiv:	
12.		pentru aprobarea contractului de delegare a gestiunii serviciului
13.		pentru aprobarea regulamentului serviciului
14.	H.C.L. Ghimbav nr. 76/30.05.2018	pentru aprobarea caietului de sarcini al serviciului
15.		pentru aprobarea contractelor de prestare a serviciului

3. Tabel explicativ privind culorile convenționale ale recipientelor de precollectare utilizate în punctele centralizate de precollectare și deșeurile aferente acestora.

4.

Nr. crt.	TIP DEȘEU	CULOARE CONVENȚIONALĂ		
0	1	2		
1.	NERECICLABILE	NEGRU	sau	GRI
2.	COMPOSTABILE	MARON		
3.	HARTIE + CARTON	ALBASTRU		
4.	STICLĂ ALBĂ/COLORATĂ	ALB	sau	VERDE
5.	METAL/PLASTIC	GALBEN		

5. Dotarea cu recipiente de precollectare, asigurată de operator (prin închiriere sau vânzare), este:

4.1.

Recipiente de colectare	UM	Cantitate			Valoarea chiriei
		Proprii	Comodat/ Gratuit	Inchiriere	
Saci 120 l deseuri reciclabile	Buc.				
Europubele 120 l	Buc.				6.50 lei/buc/luna
Europubele 240 l	Buc.	3525			7.80 lei/buc/luna
Eurocontainer 1,1 mc	Buc.	2 - mangan		- 2 mangan	75.06 lei/buc/luna

573 h.
2 p.

- Punctele de precolectare existente si institutii publice, fractie uscata-reciclabil, după cum urmează:
 - o Eurocontainer albastru – 1 buc
 - o Eurocontainer galben – 1 buc
 - o Eurocontainer verde – 1 buc
- Agenti economici și instituții publice, pentru fractia umeda, după cum urmează:
 - o Eurocontainer 1,1mc
 - o Europubele 120l negru/gri
 - o Europubele 240l negru/gri.
- Agenti economici pentru fractia uscata-reciclabil, după cum urmează:
 - o Saci diferite culori (albastru, galben, verde) 120l – 6 buc (3buc*2 ridicari) buc/agent economic/luna.

Operator — **Societatea COMPREST S.A.**

Director general **Emil Bărbat**

Director economic **Lucia Pop**

Consilier juridic **Carmen Dârjoancă**



Utilizator,

ȘCOALA GIMNAZIALĂ GHIMBAV

Reprezentant legal NISTOR ANGEUICA-LUCIANA



Anexa 2

La Contractul de prestare nr. 26 / 01.10.2019.
a serviciului de salubritate

DENUMIRE	FAPTĂ/ACTIUNE						T i P	Con sti tuie
	SANȚIUNE							
	Operator	Valoare /In sarcina		CL	Primar			
		Casnic	IP+AE					
0	1	2	3	4	5	6	7	
Refuzul utilizatorilor de a încheia contract de prestare a serviciului cu operatorul.		500/ 1.000	500/ 1.000					
Utilizarea serviciului fără contract de prestare		500/ 1.000	500/ 1.000					
Nerespectarea de către utilizatori a termenelor de achitare a contravalorii activităților prestate		500/ 1.000	500/ 1.000					
Utilizarea capacităților de pre colectare/colectare centralizate fără contract de prestare		500/ 1.000	500/ 1.000					
Refuzul utilizatorilor de a permite operatorului accesul pentru executarea lucrărilor de întreținere și reparații		500/ 1.000	500/ 1.000					
Modificarea neautorizată de către utilizatori a componentelor sistemului public de salubritate.		500/ 1.000	500/ 1.000					
Sistarea nejustificată a serviciului sau refuzul de a relua serviciul după achitarea la zi a debitelor restante.	10.000/ 50.000							
Încălcarea de către operator a prevederilor reglementărilor tehnice și/sau comerciale, inclusiv a reglementărilor-cadru ale serviciului stabilite de autoritățile de reglementare competente, precum și nerespectarea condițiilor asociate licențelor.	5.000/ 10.000							
Refuzul operatorilor de a pune la dispoziția ANRSC datele și/sau informațiile solicitate ori furnizarea incorectă și incompletă de date și/sau informații necesare desfășurării activității acestora	10.000/ 150.000							
Prestarea serviciului în afara parametrilor tehnici și/sau calitativi adoptați prin contractul de prestare ori a celor stabiliți prin normele tehnice și/sau comerciale adoptate de ANRSC.	10.000/ 50.000							
Nerespectarea de către orașul Ghimbav a dispozițiilor Legii 51/2006 și a celorlalte reglementări specifice serviciului, ori neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a măsurilor dispuse de ANRSC.				10.000 / 50.000	10.000/ 50.000			
Refuzul operatorului de a se supune controlului și de a permite verificările și inspecțiile prevăzute prin reglementări sau dispuse de ANRSC, precum și obstrucționarea acestuia în îndeplinirea atribuțiilor sale.	30.000/ 50.000							
Neaplicarea măsurilor stabilite cu ocazia activităților de control	30.000/ 50.000							
Prestarea serviciului de către operatori fără licență eliberată potrivit prevederilor Legii 51/2006 sau cu licență a cărei valabilitate a expirat				30.000/ 50.000				
Prestarea serviciului fără contract de delegare a gestiunii.				30.000/ 50.000				
Practicarea unor prețuri și/sau tarife neaprobatе sau mai mari decât cele aprobate de autoritatea administrației publice a orașului Ghimbav, în baza metodologiei stabilite de ANRSC	30.000/ 50.000			30.000/ 50.000				
Aprobarea obiectivelor de investiții publice aferente sistemului public de salubritate, fără respectarea documentațiilor de urbanism, amenajarea teritoriului și de protecția mediului, adoptate potrivit legii				30.000/ 50.000				
Nerespectarea de către operator a normelor privind protecția igienei publice și a sănătății populației, a mediului de viață al populației și a mediului.	30.000/ 50.000							
Prestarea de către operator a uneia dintre activitățile reglementate de prezenta lege fără aprobarea autorității administrației publice a orașului Ghimbav prin hotărârea de atribuire a contractului de delegare a gestiunii.	30.000/ 50.000							
Atribuirea de către autoritatea administrației publice locale a contractelor de delegare a gestiunii fără respectarea procedurilor legale în vigoare specifice fiecărui tip de contract				30.000/ 50.000				
Încheierea de către primar a contractelor de delegare a gestiunii pentru una dintre activitățile de salubritate a localităților prevăzute la art. 2 alin. (3) cu un operator care nu deține licența.					30.000/ 50.000			
Autoritățile administrației publice locale elaborează, aprobă și controlează				30.000/ 50.000				

A
M
E
N
D
A

C
O
N
T
R
A
V
E
N
T
I
E

C
O
N
T
R
A
V
E
N
T
I
E

A
M
E
N
D
A

C
O
N
T
R
A
V
E
N
T
I
E

R

aplicarea strategiilor locale cu privire la dezvoltarea și functionarea pe termen mediu și lung a serviciului de salubritate, ținând seama de prevederile legislației în vigoare, de documentațiile de urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului, precum și de programele de dezvoltare economico-socială a unităților administrativ-teritoriale.				50.000		A V E N T I E
Neurmarirea de către primar a întocmirii proiectului de regulament și a caietului de sarcini propriu al serviciului.					10.000/ 30.000	
Nerespectarea de către autoritatea administrației publice a orașului Ghimbav a obligației de a institui taxe speciale pentru utilizatorii care refuza încheierea contractelor de prestări servicii cu operatorii de salubritate.				5.000/ 15.000		
Aprindere și/sau ardere a deșeurilor din recipientele de pre colectare/colectare sau de ardere a deșeurilor vegetale rezultate de la operațiunile de curățare a spațiilor verzi, arbuștilor, arborilor etc.	1.500/ 3.000	1.500/ 3.000	1.500/ 3.000			
Nerealizarea pre colectării separate, în recipientele asigurate de operator, distinct inscripționate și amplasate în spații special amenajate, a deșeurilor pe care le-au generat în propria gospodărie/ urmare a activităților lucrative desfășurate		100/ 300	100/ 300			I F N
Preluarea deșeurilor din recipientele și/sau containerele amplasate în punctele de colectare de către alte persoane decât operatorii licențiați pentru prestarea activității în orașul Ghimbav						
Abandonarea deșeurilor		1.000/ 2.000	20.000/ 40.000			C O N T R A V E N T I E A M E N D A
Eliminarea deșeurilor în afara spațiilor autorizate în acest scop		1.000/ 2.000	20.000/ 40.000			
Degradarea mediului prin depozitiri necontrolate de deșeuri de orice fel	25.000/ 50.000	3.000/ 6.000	25.000/ 50.000	25.000/ 50.000		
Neasigurarea colectării separate pentru cel puțin următoarele tipuri de deșeuri: hârtie, metal, plastic și sticlă.				5.000/ 15.000		
Aruncarea/Depozitarea deșeurilor de orice fel pe maluri, în albiile raurilor, apele de suprafață	30.000/ 60.000	5.000/ 10.000	30.000/ 60.000			
Autoritatea administrației publice locale, are următoarele responsabilități: a) să colecteze separat biodeșeurile, în vederea compostării și fermentării acestora; b) să trateze biodeșeurile într-un mod care asigură un înalt nivel de protecție a mediului; c) să folosească materiale sigure pentru mediu, produse din biodeșeuri; d) să încurajeze compostarea individuală în gospodării.				5.000/ 15.000		
Neinterzicerea tratării biodeșeurilor colectate separat care conțin substanțe periculoase în stații de compostare				5.000/ 15.000		
Neîndeplinirea obligațiilor ce le revin în sarcina, în legătura cu serviciul.	5.000/ 15.000			5.000/ 15.000		
Functionarea fără respectarea prevederilor autorizației de mediu	7.500/ 15.000		7.500/ 15.000			

Confidentialitatea si Prelucrarea datelor cu caracter personal

1. Partile se obliga sa pastreze confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor de care vor lua cunostinta in executarea prezentului contract.
2. In calitate de Operatori de date cu caracter personal, partile colecteaza și prelucreaza date cu caracter personal in conformitate cu legislatia in vigoare, fiecare stabilindu-și scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal, fara concursul celeilalte parti, prin modalitati care asigura confidentialitatea și securitatea adecvate acestor date, in vederea asigurarii protectiei impotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și impotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale a datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice
3. In procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, partile se obliga sa respecte prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si Legea nr. 190/2018 privind masuri de punere in aplicare a Regulamentului (UE) nr. 679/2016, precum si deciziile autoritatii de supraveghere (ANSPDCP).
4. Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal comunicate in cadrul prezentul contract vor fi prelucrate in scopul executarii contractului. In situatia in care este necesara prelucrarea datelor personale si in alte scopuri, Partile se vor informa, in scris, inainte de aceasta prelucrare, cu privire la scopul/scopurile ulterioare de prelucrare, precum și cu privire la orice informatii relevante, in conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 679/2016.
5. Categoriile de date. Fiecare parte contractanta va divulga celeilalte parti date cu caracter personal privind angajatii si/sau reprezentantii sai responsabili de executarea prezentului contract. Date prelucrate: datele de identificare ale reprezentantilor partilor, functia, numar de telefon, adresa de e-mail, activitatea desfasurata in cadrul societatii.
6. Fiecare parte contractanta care divulga date cu caracter personal se va asigura ca a furnizat persoanelor vizate informatiile prevazute la art. 13-14 din Regulamentul (UE) nr. 679/2016 si/sau orice articol care inlocuieste sau completeaza aceste prevederi.
7. Partile contractante iau la cunostinta si convin ca fiecare parte determina, in mod independent, scopurile si mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal in legatura cu prezentul contract. De asemenea, fiecare parte contractanta isi asuma in mod independent raspunderea privind prelucrarea datelor cu caracter personal pe care o realizeaza in vederea executarii prezentului contract.
8. Datele cu caracter personal pastrate pe intreaga perioada de executare a contractului, iar ulterior incetarii acestuia, pe perioada necesara conform prevederilor legale referitoare la prescriptie.
9. Partile se obliga sa implementeze toate masurile, necesare in mod rezonabil, pentru a se asigura ca persoanele care sunt implicate in executarea Contractului sunt informate despre activitatile de prelucrare a datelor cu caracter personal, ca vor respecta toate cerintele și instructiunile privind prelucrarea datelor cu caracter personal și ca aceste persoane s-au angajat sa pastreze confidentialitatea privind datele cu caracter personal, de care iau cunoștinta in conditiile precizate, conform prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016.
10. Incalcare de catre o parte a prevederilor legale privind protectia datelor nu poate fi apreciata ca o incalcare comuna si nu poate genera raspundere solidara fata de persona sau autoritatea care constata incalcare.

Nr. COM/E 262/30 03 2018

Catre :

Avand in vedere dificultatile inregistrate in legatura cu confirmarea bonurilor de transport emise in beneficiul dvs, prin prezenta va inaintam urmatorul

” ACT ADITIONAL Nr. Din 21.03.2018 la contractul

ce va avea ca OBIECT :

„Capitolul VI Tarife , facturare si modalitati de plata , art. (6.4) se modifica dupa cum urmeaza :

(6.4) *Facturarea se face lunar, in baza cantitatilor specificate in bonurile de confirmare a prestatiei avizate de beneficiar. Incepand cu data de 01.04.2018 procedura de confirmare a bonurilor de transport pentru recipientii cu capacitate de 1.1, 4, 5.5, 7 si 9 mc este urmatoarea :*

- *furnizarea serviciilor de ridicare a containerelor de deseuri va fi confirmata obligatoriu de catre reprezentantul utilizatorului, acesta avand obligatia semnarii bonului de transport pus la dispozitie de catre reprezentantul operatorului in momentul in care se efectueaza prestatia;*
- *in cazul in care la furnizarea serviciilor nu este de fata un reprezentant al beneficiarului care sa asigure confirmarea prestatiei, bonul de transport va fi transmis pe mailul comunicat la data semnarii contractului, acesta urmand a fi introdus in evidentele contabile in vederea facturarii in urmatoarea zi lucratoare. Confirmarea de primire a e-mailului echivaleaza cu confirmarea bonului de transport.*

Celelalte prevederi contractuale raman nemodificate .

COMPREST SA

UTILIZATOR ”

In situatia in care aveti obiectiuni fata de continutul acestui act aditional, va invitam sa le formulati in scris pe adresa societatii, nu mai tarziu de 15 zile de la data primirii prezentei, in caz contrar, **acceptul dumneavoastra tacit asupra modificarii clauzelor contractuale se prezuma a fi exprimat la data primirii prezentei.**

0268 516871
Dispecerat

SC COMPREST SA
Str. Vlad Tepeș nr. 13, Brașov
Tel.: 0268-470828
0268-414974
Fax: 0268-472146

Reg.Com : JO8/911/07.04.1994
Cod fiscal: RO 1095130
E-Mail: compresit@compresit.ro
Web: www.compresit.ro

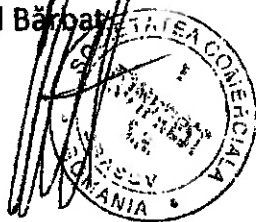
Capital social subscris și vărsat:
B.I.R.
B.R.D. Brașov:
B.C.R. Brașov:

5.970.988/ 5.026 227 RON
RO21BITRBV1ROL015783CC01
RO89BRDE080SV05660040800
RO27RNCB0053009805200001

Totodata, va facem cunoscut faptul ca refuzul dvs de a agreea procedura mai sus descrisa, ne obliga sa va facturam suplimentar orice costuri de curierat, ocazionate de transmiterea bonurilor spre confirmare.

Prezenta se intemeiaza pe prevederile Articolului 23 din contractul de prestari servicii salubrizare.

Director general
Emil Bărbat



Sef serviciu incasare, facturare, relatii cu clientii

Maria Anghel

Nr. Contract: _____ / Tip Contract: Nou Reinoire Preluare

CĂTRE:

S.C. COMPREST S.A.

14315

Subsemnatul (a) NIȘTOR ANOELICA LUCIANA 20 reprezentant legal al
ȘCOLII GIMNAZIALE GHIMBAV CUI 29482145, Ji _____
 cu sediul social în ORAS GHIMBAV, str. PIETII nr. 70 bl. _____
 sc. _____ ap. _____, având ca obiect de activitate ÎNVĂȚĂMÂNT, telefon
0268258030, mail: scola.generala.ghimbav@gmail.com

prin prezenta vă solicit încheierea unui contract de prestări servicii de salubritate pentru următoarele puncte de lucru :

Locatia	menajer			industrial			
	120	240	1.1	4	5.5	7	9
<u>Pietii nr. 70 (corp A,B)</u>							
<u>Școlii nr. 260 (corp C)</u>							
<u>Școlii nr. 257 (corp D)</u>							
<u>Florii de celt nr. 1</u>							
Mod de detinere recipient (chirie -C-, propriu -P-)							

- la solicitare

Locatia	reciclabil											
	sac			plastic			hartie			sticla		
	120	120	120	120	240	1.1	120	240	1.1	120	240	1.1
<u>Pietii nr. 70 (corp A,B)</u>												
<u>Școlii nr. 260 (corp C)</u>												
<u>Școlii nr. 257 (corp D)</u>												
<u>Florii de celt nr. 1</u>												
Mod de detinere recipient												

- la solicitare

Atașăm :

- copie certificat de înregistrare la Registrul Comertului
- copie certificat de înregistrare fiscală în scopuri de TVA
- copie certificat constatator punct de lucru (daca este cazul)
- imputernicire

Programul de functionare : 7⁰⁰ - 15⁰⁰ Data începerii prestarii si facturării: _____


Factura se va trimite la adresa: str Pietii nr. 70 - GHIMBAV sau mail _____


Prestatia se va face in ziua / zilele de: _____

Observatii: _____

DATA: 2009..2019

SEMĂNĂTURA HA

VIZAT
 Primar
 TOMA DOREL
 ORAS GHIMBAV
 JUDEȚUL CLUJ


Compartimentul Mediu
 Cojenelu Elena


Contract preluat de : _____

COMPRESI
d-ma ANGHEN tel. 0733007470



MINISTERUL EDUCAȚII
NAȚIONALE

ȘCOALA GIMNAZIALĂ GHIMBAV

1190 / 20.09.2019

IMPUTERNICIRE,

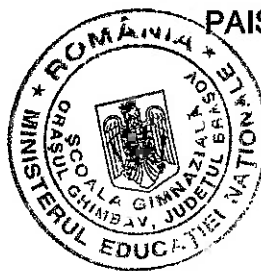
Subscrisa ȘCOALA GIMNAZIALA GHIMBAV, cu sediul in oras Ghimbav, cod (unic) fiscal nr,29482145, reprezentata legal de dna PAISE SANDA LIANA, in calitate de director, imputerniceste pe dna NISTOR ANGELICA LUCIANA, care se legitimeaza cu CI seria [] nr. 118796, sa reprezinte Institutia in relatia cu SC COMPREST SA.

Data,

20.09.2019

Director,

PAISE SANDA LIANA



[Handwritten signature]

10

()

()

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

MEMORIU TEHNIC

documentație tehnică pentru

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C.

Oras Ghimbav, Str. Florii de Colt, nr 1, Jud. Brasov

data întocmirii documentației: 04.2021

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

MEMORIU TEHNIC - CUPRINS

CAP. 1 DATE GENERALE	3
1.01 - OBIECTIVUL PROIECTULUI	3
1.02 - DOCUMENTE ŞI AVIZE	3
1.03 - CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI	3
1.04 - CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI PROPUŞ	5
1.05 - ELEMENTE DE TRASARE	6
1.06 - ACCESE	7
CAP. 2 DATE SPECIFICE	7
2.01 - DESCRIEREA GENERALĂ A LUCRĂRIILOR	7
2.02 - DESCRIEREA FUNCŢIONALĂ	7
CAP. 3 SOLUŢII CONSTRUCTIVE ŞI DE FINISAJ	10
3.01 - SISTEMUL CONSTRUCTIV	10
3.02 - ÎNCHIDERI ŞI FINISAJE EXTERIOARE	9
3.03 - ÎNCHIDERI ŞI FINISAJE INTERIOARE	9
CAP. 4 ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (CONF. LEGEA 10/1995 ACTUALIZATĂ)	9
CAP. 5 INSTALAŢII ŞI UTILITĂŢI	10
CAP. 6 ORGANIZAREA DE ŞANTIER ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MUNCII	10
CAP. 7 PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI	10
CAP. 8 PREVEDERI FINALE	11

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

CAP. 1 DATE GENERALE

1.01 - Obiectivul proiectului

- **Denumire obiectiv:** REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C.
- **Amplasament:** Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr 1, Jud. Brasov
- **Beneficiar:** UAT oras Ghimbav
Oras Ghimbav, str. Florii de colt, nr.1, Jud. Brasov
- **Proiectant general:** SC STIGMA BUILDING MANAGEMENT S.B.M. SRL
Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
- **Nr. proiect:** 59/3650-10.03.2021
- **Faza de proiectare:** DTAC / DALI

1.02 - Documente și avize

Documentația este întocmită în baza următoarelor acte:

- Certificatul de Urbanism nr. 42 din 17.07.2020 emis de primăria Orasului Ghimbav.
- Extrasul de Carte Funciară.
- Documentația Topografică.
- Expertiza Tehnică.
- Auditul Energetic.

1.03 - Caracteristicile amplasamentului

1.03.a - Descrierea amplasamentului:

- Amplasamentul obiectivului propus prin prezenta documentație este situat în județul Brașov, Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr 1,
- Terenul este înscris în cartea funciară și are număr cadastral 101528 si are nr. Top 101528. Suprafața terenului este de 4759 mp. Forma terenului este neregulată.
- Obiectul prezentei documentații este reprezentat de Corpul C1 - o construcție cu funcțiunea de gradinita cu program prelungit, în regim P+1E+M

1.03.b - Regimul juridic:

- În conformitate cu Certificatul de Urbanism anexat, imobilul se află în intravilanul orasului Ghimbav și este proprietate Statului Roman, prin Ministerul Invatamantului Public conform C.F. (extras C.F. anexat).

1.03.c - Regimul economic:

- Folosința actuală: curti constructii de 2186 mp si arabil 2573 mp;

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

-Destinatia: Zona dotari la nivel de cartier

1.03.d - Regimul tehnic:

În conformitate cu Certificatul de Urbanism anexat - Regimul tehnic, avem următoarele constrângeri:

- POT maxim = 25%.

- CUT maxim = 0.75

Nu există alte obligații și constrângeri în documentațiile de urbanism.

1.03.e - Date seismice și climatice:

Pentru amplasamentul pe care se află obiectivul de investiții, avem următoarele date și încadrări:

- Zona seismică: $ag = 0,08g$, $T_c = 0,70$ sec (conform P100/1-2013).

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se încadrează în macrozona de intensitate seismică "71" (Conform SR 11100/1-93 "Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României"). Această valoare reprezintă o intensitate cu valoarea de 7 pe scara MSK având o perioadă medie de revenire de 50 de ani (indicele 1).

- Adâncimea maximă de îngheț: 1.00 M, cf. STAS 6054-1977 "Adâncimi maxime de îngheț".

- Zona de încărcare cu zăpadă: Conform CR 1-1-3/2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", amplasamentul se încadrează în zona de calcul $s_{0,k} = 2.00kN/m^2$.

- Zona de expunere la vânt: Conform CR 1-1-4/2012 "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", presiunea de referință a vântului pentru zona cercetată este de 0.60 kPa, iar viteza de referință a vântului $V=27m/s$.

- Condiții de climă: zona climatică este IV.

Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 °C) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în județ este de 8 oC. Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 °C). Vânturile străbat rar depresiunile (viteze de 25-30 m/s). Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos. Climatic, clădirea este amplasată în zona climatică IV conform hărții de zonare climatică a României, fig Al din SR 1907/4 sau Anexa D din normativul C107-2005, partea a 3-a C107/3, și se caracterizează prin temperaturi exterioare de calcul $T_e = -21^{\circ}C$.

Număr grade zile N1220 = 4030 zile, iar durata convențională a perioadei de încălzire = 227 zile.

Conform Mc 001/6/2013, temperaturile medii lunare la Brașov sunt următoarele:

LUNA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ta
------	---	----	-----	----	---	----	-----	------	----	---	----	-----	----

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

°C (T)	-3.3	-1.9	2.7	8.5	14.2	17.4	19.1	18.2	13.2	8.4	2.7	-2.8	8.1
--------	------	------	-----	-----	------	------	------	------	------	-----	-----	------	------------

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600-700 mm/an.

1.03.f - Relațiile cu zone învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile:

- Accesul pietonal pe amplasament se realizează dinspre latura de Nord (str. Scolii)
- Accesul auto pe amplasament se realizează dinspre latura de Vest (str. Noua)
- Vecinătățile amplasamentului sunt:
 - la NORD: str. Bujorului;
 - la EST: str. Crizantemei;
 - la SUD: str. Azaleei;
 - la VEST: str. Florii de colt.
- Prezenta documentație, prin propunerile sale, nu necesită intervenții sau afectarea vecinătăților existente în proximitatea amplasamentului studiat.

1.03.g - Situația utilităților tehnico-edilitare existente:

Amplasamentul studiat are asigurate următoarele utilități:

- alimentarea cu apă rece menajeră;
- canalizare;
- alimentarea cu energie electrică;
- telefonizare;
- gaze;

Utilitățile tehnico-edilitare existente sunt în stare bună de funcționare, fără a prezenta vicii ascunse, corpul existent pe teren fiind deja racordat la acestea. Amplasamentul nu prezintă rețele edilitare care să necesite relocare sau protejare.

- Pentru obiectivul de investiții - agentul termic este asigurat sobele existente

1.04 - Caracteristicile obiectivului propus

1.04.a - Scopul investiției:

Pentru a face față multiplele cereri ale părinților/copiilor din zonă care ar dori să învețe la această gradinita pentru crearea unui mediu favorabil educării copiilor și asigurarea unor condiții optime de confort și igienă este renovarea și extinderea gradinitei cu program prelungit

1.04.b - Caracteristici generale pentru SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Corpul C1 – Gradinita cu program prelungit:

- Categoria de importanță = "C" (construcții de importanță normală), conf. HG 766/1997.
- Clasa de importanță = "III", conf. P100/2006 ($Y_1 = 1,0$).
- Regim de înălțime = P+1E+M.
- Suprafața construită (amprenta la sol) = 268.10 MP.
- H. coama / H. max. existent = + 13.50 M (măsurat de la cota de referință, cota +/- 0,00).

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

1.04.b - Caracteristici generale pentru SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Corpul C1 Gradinita cu program prelungit:

- Prezenta documentație propune reabilitarea obiectivului de investiții

- Categoria de importanță = "C" (construcții de importanță normală), conf. HG 766/1997.
- Clasa de importanță = "III", conf. P100/2006 ($Y_1 = 1,0$).
- Regim de înălțime final = P+1+M.
- Suprafața construită (amprenta la sol) = 359.40MP (se menține situația existentă)
- H. atic / H. max. propus = + 13.50M (se menține situația existentă).

1.04.c - Caracteristici generale de ansamblu:

Situatia existenta

- Suprafata teren: =4759.0 mp
- S.construita la sol: =359.40 mp
- S. desfasurata: =1078.2 mp
- S. platforme / alei / teren sport:
= 2949.0 mp
- S. spatii verzi: = 1450.0 mp

Regim Inaltime existent: P+1E+M

POT existent: 5.63%

CUT existent: 0.16

Situatia propusa

- Suprafata teren: =4759.0 mp
- S.construita la sol: =359.40 mp
- S. desfasurata: =1078.2 mp
- S. platforme / alei / teren sport:
= 2949.0 mp
- S. spatii verzi: = 1450.0 mp

Regim Inaltime propus: P+1E+M

POT propus: 7.55%

CUT propus: 0.22

1.05 - Elemente de trasare

- Elementele de trasare sunt ilustrate în planșa A-01 - PLAN DE SITUAȚIE.
- Prezenta documentație propune renovarea imobilului și extinderea pe orizontala a corpului C1.

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

1.05.a - Amplasarea corpurilor:

- Obiectivul de investiții (Corpul C1) este existent și este amplasat conform planșa A-01 - PLAN DE SITUAȚIE.

1.05.b - Retrageri față de limitele de proprietate și față de obiectivele existente:

- Prezenta documentație respecta retragerile fata de limitele de proprietate.

1.05.c - Cota ±0.00, CTA și CTN:

- În prezent, cota ±0.00 este la 0.45M față de CTA (cota terenului amenajat).

- Prezenta documentație nu propune modificarea situației existente.

1.06 - Accese

- Prezenta documentație nu propune modificarea situației existente.

CAP. 2 DATE SPECIFICE

2.01 - Descrierea generală a lucrărilor

Pentru a face față multiplele cereri ale părinților/copiilor din zonă care ar dori să învețe la această gradinita pentru crearea unui mediu favorabil educării copiilor și asigurarea unor condiții optime de confort și igienă este necesară renovarea si extinderea gradinitei.

Sarpanta existenta este in stare avansata de degradare si se propune reabilitarea acesteia, prin inlocuirea elementelor structurale din lemn putrezite, si inlocuirea invelitorii din tabla. In momentul de fata

In cadrul temei de proiectare sunt propuse a se realiza urmatoarele categorii de lucrări:

- Reabilitarea acoperișului si transformarea Mului in mansarda fara modificarea pantei si inaltimei acoperisului
- Reabilitarea utilităților (alimentare cu apă-canalizare, energie termică, energie electrică, alimentare cu apă caldă menajeră, instalații sanitare precum și la altele)
- Instalații electrice
- Instalatii electrice interioare/exterioare aferente obiectivului
- Instalatii electrice de iluminat și prize - instalații de forță –
- Instalații de siguranță/urgență
- Instalatii de curenți slabi (rețea voce-date, telefon si internet, detecție efracție, detecție și semnalizare, avertizare incendiu)
- Instalatii de protectie împotriva șocurilor electrice - instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice
- Instalații sanitare
- Instalații și obiecte sanitare specifice grupei de vârstă Instalații termice
- Instalatii termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurată de o centrală termică și radiatoare pentru distribuție.
- Dotarea cu echipamente PSI pentru a asigura protecția împotriva incendiilor conform normelor tehnice în vigoare privind paza, protecția împotriva incendiilor.

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

2.02 - Descrierea funcțională

2.02.a - Descrierea spațiilor interioare ale obiectivului de investiții:

Parter: 268.10 mp

Sala de clasa si spatii complementare bucatariei

Etaj 1: 268.10 mp

Sali de clasa si spatii administrative

Mansarda – 268.10 mp

Sali de clasa si spatii administrative

2.02.b - Descrierea funcțională a spațiilor exterioare:

Sunt propuse următoarele spații exterioare amenajate numai în jurul obiectivului de investiții (Corpul C1):

- Amenajare circulații pietonale și refacere trotuare în jurul corpurilor de construcție, refacerea terenurilor de sport

Trotuare, trepte, rampe acces:

- În jurul obiectivului de investiții (Corpul C1) vor fi amenajate trotuare și rampe de acces. Diferența de cotă între cota parterului și cota CTA se va realiza prin pante locale (cu pante de maximum 5%).

- Trotuarele vor avea lățimea de minimum 1,00 M și cu pante de 3% de eliminare a apelor pluviale.

Conform HG907/2016, prezenta documentație va ilustra modul de îndeplinire a cerințelor și exigențelor Temei de Proiectare prin prezentarea a minimum două soluții de intervenție.În continuare, prezentul memoriu detaliază ilustrarea SCENARIULUI A / SOLUȚIEI 1.

SCENARIUL A / SOLUȚIA 1 (principal/principală - va fi dezvoltată în cadrul DALI)

Scenariul A propune extinderea corpului C1, pe orizontala,

CAP. 3 SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DE FINISAJ

3.01- Sistemul constructiv

3.01.a - Sistemul constructiv existent:

- Fundații continue (conform studiu geotehnic și expertiză tehnică)
- Soclu din beton armat
- Placă peste sol din beton armat
- Pereti caramida

3.01.b - Sistemul constructiv propus:

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

Sistemul constructiv propus, este formata dintr-o fundatie continua de BA, peste care se aseaza o structura din cadre, din BA.

Zidariile interioare propuse se vor realiza din caramida.

3.02- Închideri și finisaje exterioare

3.02.a - Închiderile și finisajele exterioare existente:

- Pereți din caramida.
- Tâmplărie din PVC
- Învelitoare din tabla ondulata.

3.02.b - Închiderile și finisajele exterioare propuse:

- Nu sunt propuse modificari asupra peretilor exteriori.
- Fatadele cladirii vor fi reabilitate, folosid sistem de fatada ventilata.

Inchiderile exterioare propuse se vor realiza din zidarie de caramida si pereti cortina.

- Tâmplăria existentă va fi înlocuită cu tâmplărie din Aluminiu, cu pachet triplu-termoizolant, profil de rupere a punții termice, ochiuri fixe și mobile.
- Straturi propuse pentru acoperiș (de la exterior către interior):
 - a) Hidroizolație - Membrană hidroizolantă din PVC (fixare la rece/fixare mecanică), 1 strat;
 - b) Termoizolație - plăci semirigide din vată minerală bazaltică (dual-density / rezistență ridicată la solicitări mecanice), 1 strat, grosime conform Audit Energetic;
 - c) Barieră contra vapori;

3.03 - Închideri și finisaje interioare

3.03.a - Închiderile și finisajele interioare

- Pereții caramida.
- Pardoseală interioară din lemn si placari ceramice.

CAP. 4 ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (conf. LEGEA 10/1995 actualizată)

Documentația va lua toate măsurile necesare îndeplinirii condițiilor de calitate, fiind verificate următoarele cerințe:

- Cerința A - "REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE"
- Cerința B - "SIGURANȚĂ ȘI ACCESIBILITATE ÎN EXPLOATARE"
- Cerința C - "SECURITATE LA INCENDIU"
- Cerința D - "IGIENĂ, SĂNĂTATE ȘI MEDIU ÎNCONJURĂTOR"
- Cerința E - "ECONOMIE DE ENERGIE ȘI IZOLARE TERMICĂ"
- Cerința F - "PROTECȚIE ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI"
- Cerința G - "UTILIZARE SUSTENABILĂ A RESURSELOR NATURALE"

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

CAP. 5 INSTALATII SI UTILITATI

Pentru asigurarea bunei funcționalități a obiectivului de investiții, prezenta documentație tehnică prevede următoarele instalații și racordarea la utilități, după cum urmează:

- refacere instalații electrice (prize, iluminat, paratrăsnet).
- refacere/realizare instalații incalzire.
- realizare instalații PSI.
- realizare instalații curenți slabi (supraveghere, CCTV, control acces).

CAP. 6 ORGANIZAREA DE ȘANTIER ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MUNCII

Organizarea de șantier va fi realizată în interiorul incintei, fără afectarea vecinătăților. Pe perioada desfășurării lucrărilor la obiectiv se vor lua toate măsurile de protecție a muncii în vigoare cuprinse în cadrul tehnico-legal:

- Legea nr.319/2006 – legea securității și sănătății în muncă;
- HG 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în munca nr.319 din 2006;
- Norme generale de protecția muncii - 2002 - emise de M.M.S.S. și M.S.F.; Ordinul comun nr.508/933/20-11;25-11-2002 (M.M.S.S., M.S.F.) - ORDIN al Ministrului Muncii și Solidarității Sociale și al Ministrului Sănătății și Familiei privind aprobarea Normelor generale de protecție a muncii;
- Ord. MMPS 235/1995 - privind normele specifice de securitate a muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 225/1995 - privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normele generale de prevenirea și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MAI nr.163 / 2007

Documentația tehnică de organizare a execuției prezintă detaliat exigențele legate de organizare, logistică și transport.

CAP. 7 PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

1. Titularul activității are obligația minimizării cantității de deșeuri produse și valorificarea lor acolo unde este posibil, iar în caz de imposibilitate tehnică și economică, neutralizarea și eliminarea acestora, evitându-se impactul asupra mediului.
2. Pe tot parcursul colectării, recuperării sau eliminării, toate deșeurile trebuie depozitate temporar în zone și locuri special amenajate protejate corespunzător împotriva dispersiei în mediu.
3. Deșeurile expediate în afara amplasamentului pentru recuperare sau pot fi transportate numai de agenți economici autorizați, cu respectarea prevederilor H.G. nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, publicat în M. Of. nr. 672/30.09.2008. Deșeurile trebuie transportate doar de la amplasamentul activității la amplasamentul de recuperare/eliminare fără a afecta semnificativ mediul și în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
4. Aprovizionarea cu materiale auxiliare se va face astfel încât să nu creeze stocuri, care prin depreciere să ducă la formarea de deșeuri.
5. Funcționarea în parametri normali a utilităților cu care este prevăzută construcția se va verifica periodic, în conformitate cu limitele impuse de OMAPP 462/1993, modificat de LEGEA nr.104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului înconjurător. Valorile emisiilor substanțelor poluante rezultate din activitate se vor

REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr.1, Jud. Brasov	DALI/ DTAC	59/3650- 10.03.2021	SC STIGMA BUILDNG MANAGEMENT SRL Str. Nisipului, nr. 40N, Cristian, jud. Brasov
---	---------------	------------------------	--

încadra în limitele prevăzute de Legea nr.104/2011. Apele uzate evacuate vor fi monitorizate pentru încadrarea acestora în limitele admise de HG 188/2002 și cu modificările aduse prin HG 352/2005.

CAP. 8PREVEDERI FINALE

Prezenta documentație a fost elaborată cu respectarea condițiilor și restricțiilor stabilite prin normativele și legile în vigoare: Legea 50/1991 (republicată), ale Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor și a normativelor tehnice în vigoare, O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr.265/2006 și completările ulterioare; Legea nr. 107/96 a apelor; HGR nr. 188/2002 privind calitatea apelor uzate și NTPA 011, NTPA 001, NTPA 002, Ord. MAPPM nr. 756/1997 privind nivelul maxim acceptat al poluanților din sol, modificat de LEGEA nr.104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului înconjurător; Ord. MAPPM nr. 462/1993 privind emisiile poluanților atmosferici produși de surse staționare, modificat de LEGEA nr.104 din 15 iunie 2011 privind calitatea aerului înconjurător; ORDIN nr.135/76/84/1284 din 2010 al ministrului mediului și pădurilor, al ministrului administrației și internelor, al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și turismului privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private; Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor – publicată în M. Of. nr. 837/25.11.2011; HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordin MAPPM 506/96, HG 964/2000 privind aprobarea Planului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, LEGE nr.278 din 24 octombrie 2013 privind emisiile industriale; HOTĂRÂRE nr.349 din 21 aprilie 2005 privind depozitarea deșeurilor, completată de HOTĂRÂRE nr.1.292 din 15 decembrie 2010; Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – publicat în M.Of. nr.127/21.02.2014;ORDIN nr.1.030 din 20 august 2009 al ministrului sănătății privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației.

ȘEF PROIECT

arh. Radu Murasan



ÎNTOCMIT

arh. Radu Murasan



Beneficiar: U.A.T. ORAS GHIMBAV
 Executant: PROIECT 59/3650
 Proiectant: S.C. S.B.M. S.R.L.
 Obiectivul: REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C.

DEVIZ GENERAL
privind cheltuielile necesare realizarii
VARIANTA A

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5

CAPITOL 1

Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului

..1	Obtinerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 2

Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii

TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00
------------------------	--	-------------	-------------	-------------

CAPITOL 3

Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica

3.1	Studii	5,000.00	950.00	5,950.00
3.1.1	Studii de teren	5,000.00	950.00	5,950.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	0.00	0.00	0.00
3.3	Expertizare tehnica	17,000.00	3,230.00	20,230.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	2,200.00	418.00	2,618.00
3.5	Proiectare	200,800.00	38,152.00	238,952.00
3.5.1	Tema de proiectare	1,000.00	190.00	1,190.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	19,800.00	3,762.00	23,562.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	45,000.00	8,550.00	53,550.00
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanta	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	195,000.00	37,050.00	232,050.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	130,000.00	24,700.00	154,700.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	80,000.00	15,200.00	95,200.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.8.2	Dirigentie de santier	65,000.00	12,350.00	77,350.00
TOTAL CAPITOL 3		420,000.00	79,800.00	499,800.00

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

4.1	Constructii si instalatii	7,618,172.04	1,447,452.69	9,065,624.73
4.1.1	6 INSTALATII	1,938,459.66	368,307.33	2,306,766.99
4.1.2	1 Arhitectura	5,399,975.42	1,025,995.33	6,425,970.75
4.1.3	2 Rezistenta	279,736.96	53,150.02	332,886.98
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	436,565.45	82,947.44	519,512.88
4.3.1	6 INSTALATII	436,565.45	82,947.44	519,512.88
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	370,556.41	70,405.72	440,962.13
4.5.1	6 INSTALATII	1,828.86	347.48	2,176.34
4.5.2	1.A Dotari gradinita	358,473.72	68,110.01	426,583.73
4.5.3	1 Arhitectura	10,253.84	1,948.23	12,202.06
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		8,425,293.90	1,600,805.84	10,026,099.74

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

5.1	Organizare de santier	0.00	0.00	0.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0.00	0.00	0.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	87,608.98	0.00	87,608.98
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	38,090.86	0.00	38,090.86
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	7,618.17	0.00	7,618.17
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	38,090.86	0.00	38,090.86

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare (0.05% din C+M)	3,809.09	0.00	3,809.09
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	761,817.20	144,745.27	906,562.47
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		849,426.18	144,745.27	994,171.45

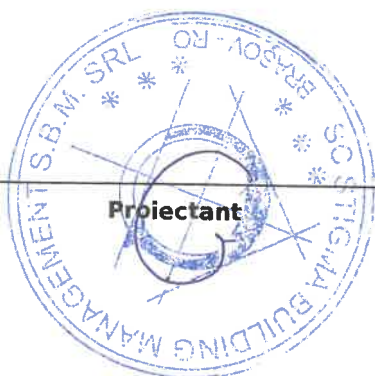
CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

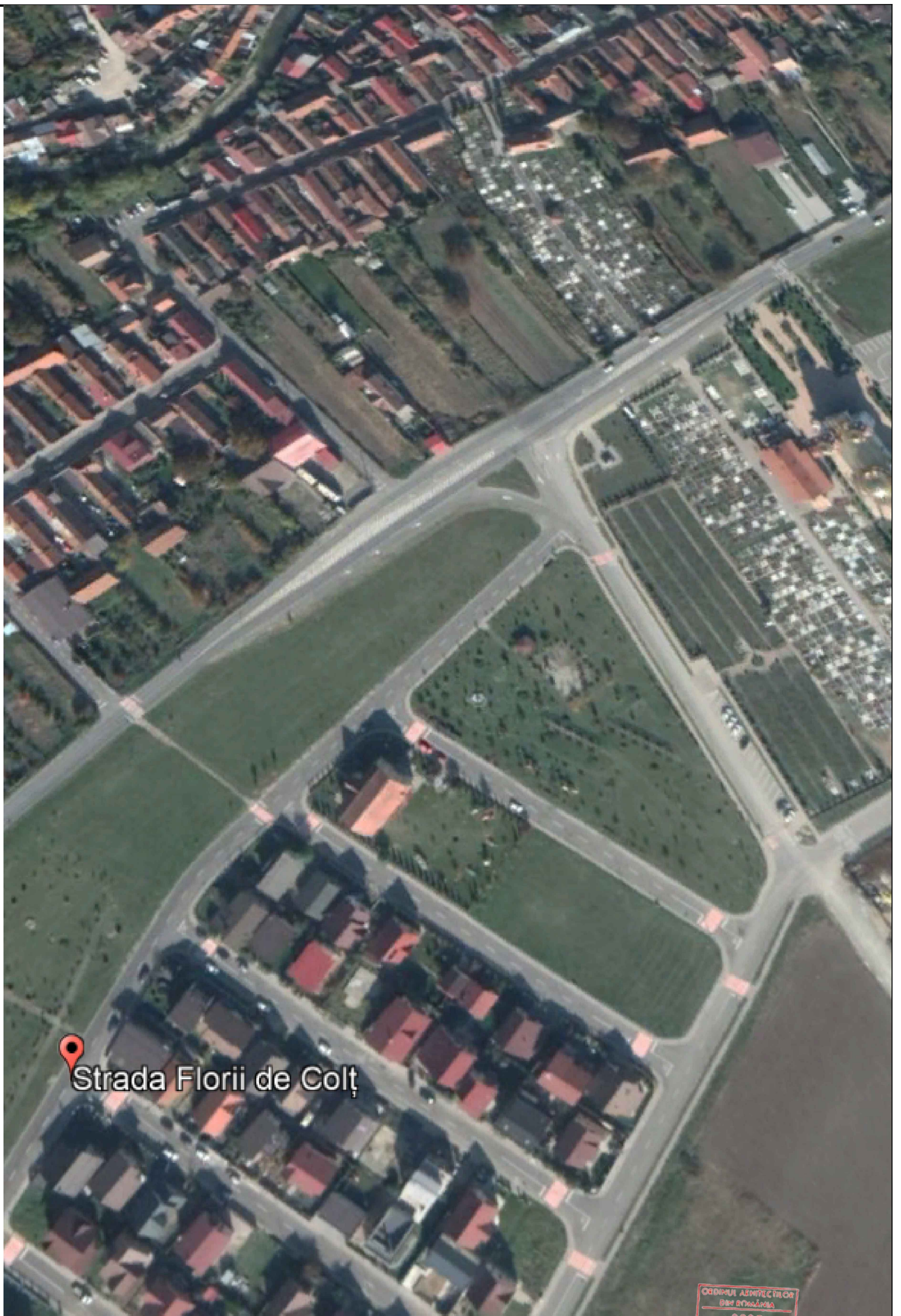
TOTAL REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C.		9,694,720.08	1,825,351.11	11,520,071.19
TOTAL Constructii+Montaj		7,618,172.04	1,447,452.69	9,065,624.73

Sef proiect

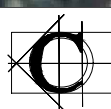
Proiectant

Ofertant





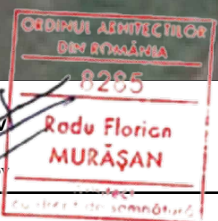
Strada Florii de Colț



S.C. S.B.M. S.R.L.
www.stigma.ro | mobil: 0733.113.323

BENEFICIAR

U.A.T. ORAS GHIMBAY
Oras Ghimbav, Str. Scolii, nr. 1, Jud. Brasov



Nr. proiect:
59/3650-
10.03.2021

PROIECT
REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT
FAZELE D.A. SI D.T.A.C.

Oras Ghimbav, Str. Florii de Colț, nr. 1, Jud. Brasov

Faza:
DALI

Sef Proiect

arh. Radu Murașan

Scara:

1/100

Titlul plansei:

PLAN DE INCADRARE IN
ZONA

Pl. nr.

A00

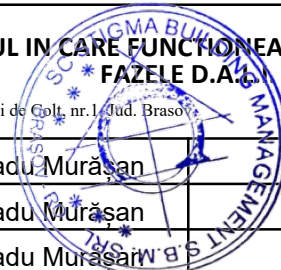
Proiectat

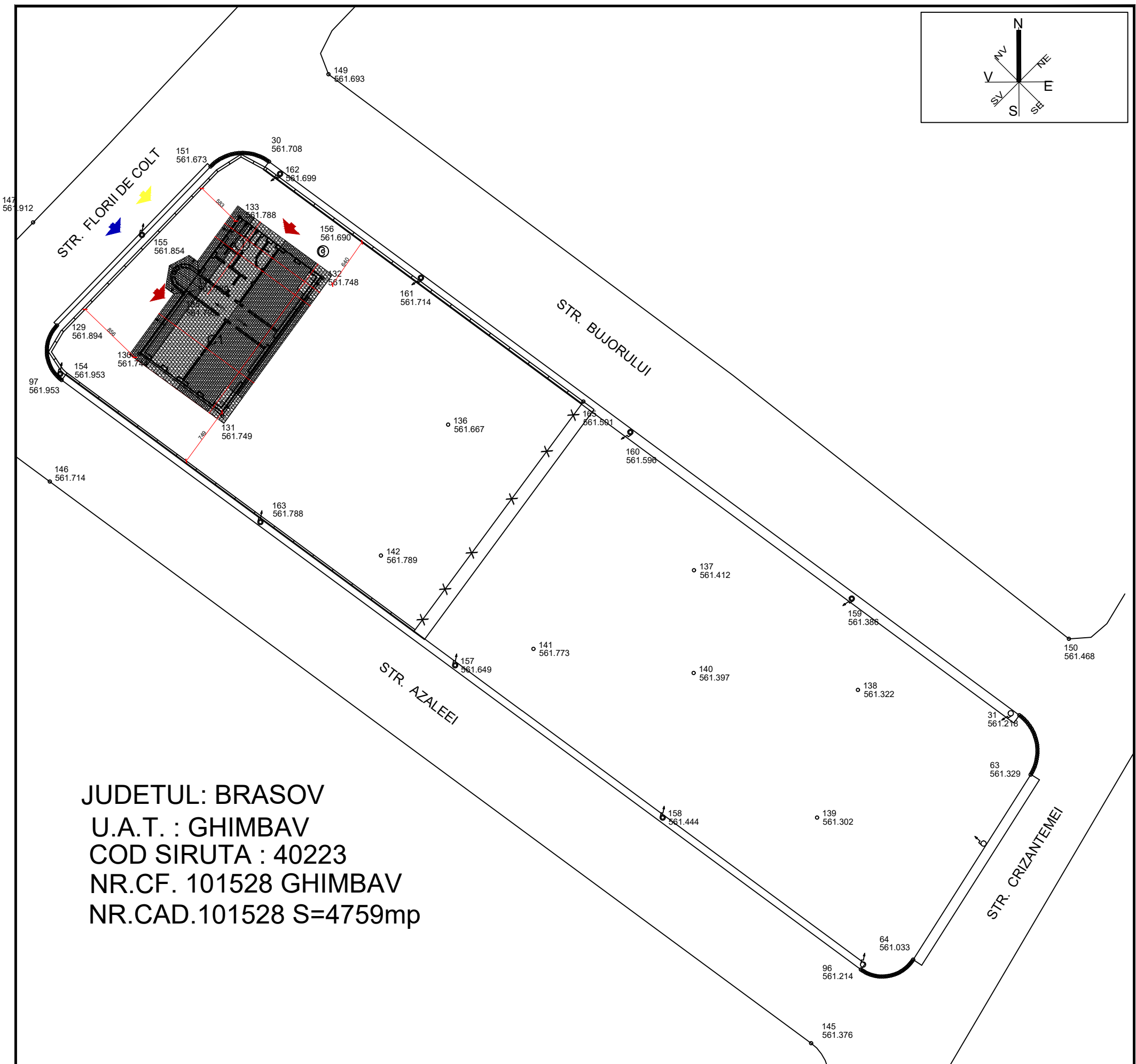
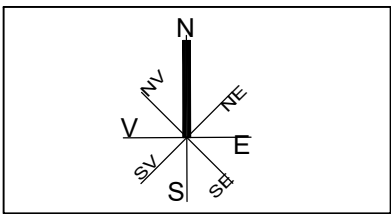
arh. Radu Murașan

Desenat

arh. Radu Murașan

04/2021





JUDETUL: BRASOV
U.A.T. : GHIMBAV
COD SIRUTA : 40223
NR.CF. 101528 GHIMBAV
NR.CAD.101528 S=4759mp

LEGENDA

- Limita teren studiat
- Cladire existenta
- Spatii verzi amenajate
- Regim de inaltime, inaltime maxima
- Acces carosabil pe teren
- Acces pietonal pe teren
- Acces in cladire

BILANT SUPRAFETE

Suprafata teren: =4759.0 mp
 S.construita la sol: =268.10 mp
 S. desfasurata: =804.30 mp
 S. platforme / alei / teren sport: = 3040.0 mp
 S. spatii verzi: = 1450.0 mp

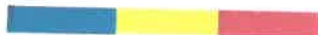
Regim Inaltime existent: P+1E+M
 POT existent: 5.63%
 CUT existent: 0.16

1. Teren conform cotelor studiului topografic
2. C.T.A. =-0.45 /cota parter= ±0.00m
3. Categoria de importanta "C" (normala)
4. Grad de rezistenta la foc IV.
5. Clasa de importanta III - P100-1/2013
6. **Risc de incendiu MIC**

S.C. S.B.M. S.R.L. www.stigma.ro | mobil: 0733.113.323		BENEFICIAR U.A.T. ORAS GHIMBAV Oras Ghimbav, Str. Scolii, nr. 7, Jud. Brasov		Nr. proiect: 59/3650-10.03.2021	
PROIECT REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.I.I. SI D.T.A.C. Oras Ghimbav, Str. Florii de Colt, nr. 1, Jud. Brasov				Faza: DALI	
Sef Proiect	arh. Radu Murășan	Scara:	Titlul plansei:	Pl. nr.	
Proiectat	arh. Radu Murășan	1/100	PLAN DE SITUATIE - SITUATIE EXISTENTA	A01	
Desenat	arh. Radu Murășan	04/2021			



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Nr. 7251/29.05.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 42 din 17.07.2020

SCOPUL SPECIFICAT ÎN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:

REPARAȚII LA IMOBILUL ÎN CARE FUNCȚIONEAZĂ GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT fazele D.A.L.I. și D.T.A.C.

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. oraș Ghimbav, cu adresa în jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268.258006,

pentru imobil-teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, str. Florii de Colț nr. 1, identificat prin CF Ghimbav nr. 101528, nr. cad. 101528,

în temeiul reglementărilor documentațiilor de urbanism nr. 1/11/2004 - faza PUZ, aprobată prin HCL Ghimbav nr.70/28.07.2005

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC

- Carte Funciară Ghimbav nr. 101528, nr. cad. 101528,
- teren situat în intravilanul orașului Ghimbav
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: Orașul Ghimbav
- înscrieri privitoare la sarcini: nu sunt
- suprafața terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism este de: 4.759 mp

2. REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință a terenului – **curți construcții 2186 mp și arabil 2573 mp**
- destinația actuală a terenului – **Zonă dotări la nivel de cartier**
- pe teren se află amplasată în partea de N-V construcția în care funcționează **Grădinița cu program prelungit Ghimbav**, an construcție 2013, regim de înălțime P+1E+M, Sc = 277 mp, Sd = 831 mp,
- imobilul are acces principal direct din str. Florii de Colț pe latura de N-V și este limitat pe latura de N-E de str. Bujorului și pe latura de S-V de str. Azaleei
- imobilul este împrejmuit pe suprafața de curți-construcții
- se solicită reparații interioare și exterioare la clădire, inclusiv acoperiș, modernizarea unor instalații aferente clădirii în vederea obținerii autorizațiilor și avizelor de funcționare, alte lucrări ce vor fi recomandate de expertiza tehnică ce se va realiza în acest scop
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 277/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 68/2016

3. REGIMUL TEHNIC

- conform RLU aferent PUZ, în zona de dotări la nivel de cartier se acceptă construcții cu funcțiuni de învățământ, cultură, sănătate și comerț
- alinierea construcțiilor: retragere minimă obligatorie 10 m din axul străzilor
- amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare: cf. Cod Civil și distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- POT maxim admis: 25%
- CUT maxim admis: 0,75
- regim maxim de înălțime: S+P+2E+M
- aspectul exterior al clădirilor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea și să nu deprecieze aspectul general al zonei
- zona este echipată cu rețea de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare
- accesele pietonale se vor realiza potrivit destinației construcțiilor și conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare
- la proiectarea echipamentelor, eventualelor extinderi impuse de avize și la amenajările din curte se vor respecta prevederile: *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii - Indicativ NP 011-97 și ale Normativului de dotare minimală pentru serviciile de educație timpurie a copilului de la 3 la 6/7 ani*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**REPARAȚII LA IMOBILUL ÎN CARE FUNCȚIONEAZĂ GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT
fazele D.A.L.I. și D.T.A.C.**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice /private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE „procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară de informare actualizat, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

extras de carte funciară de informare actualizat la zi

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d₁) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

TRANSGAZ S.A.

alimentare cu energie electrică

salubritate

TRANSELECTRICA S.A.

d₂) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d₃) avize/acorduri specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

aviz O.C.P.I.

aviz tehnic ISC (D.A.L.I.)

d₄) studii de specialitate – 1 exemplar original:

studiu topografic+plan de situație cu mobilarea terenului pe suport de hârtie și în format electronic dwg/dxf

studiu geotehnic

expertiză tehnică

verificare conform Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

memorii+planșe+verificare instalații conform Legii nr. 10/1995

certificat de audit energetic

- e) punctul de vedere/actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Brașov
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

PRIMAR
Dorel TOMA



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF
Arh. Cristina HERȚIA



Fără taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2020.



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

Nr. cerere	58432
Ziua	14
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084505893



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101528 Ghimbav

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Str Florii De Colt, Nr. 1, Jud. Brasov

Nr. CF vechi:3580A+6
Nr. cadastral vechi:1192
Nr. topografic:2087/6/5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101528	4.759	suprafata din CF pe hartie 4758,60 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	101528-C1	Loc. Ghimbav, Str Florii De Colt, Nr. 1, Jud. Brasov	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:277 mp; grădiniță cu program prelungit în regim P+E+M compusă din: parter: antreu, 4 holuri, sală primire vestiar, sală grupă de copii, bucătărie, depozit, spălător vase, vestiar, grup sanitar, cabinet medical, izolator; etaj: 3 holuri, 2 săli grupe de copii, 2 birouri, anexă, vestiar, 3 grupuri sanitare; mansardă: 2 holuri, 3 săli grupe de copii, birou, 2 anexe, 3 grupuri sanitare; anul construirii: 2013;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51564 / 27/09/2006 Act nr. 0 (act de dezlipire aut. sub nr. 2143/2006 de NP Milu Calin , C.U. nr. 211/2006 emis de Primaria Orasului Ghimbav, act nr. 74304/2006cf);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept proprietate privata conform art. 33 din L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHIMBAV OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 3580A+6)	A1
113868 / 17/11/2014 Act Administrativ nr. 13, din 24/03/2014 emis de Primaria Orasului Ghimbav (act administrativ nr. 6889/25-08-2014 emis de Primaria Orasului Ghimbav; act administrativ nr. 31/08-05-2008 emis de Primaria Orasului Ghimbav; act administrativ nr. 24/10-05-2011 emis de Primaria Orasului Ghimbav; act administrativ nr. 6340/28-08-2013 emis de Primaria Orasului Ghimbav; documentație cadastrală anexată);	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV, CIF:4801362	A1.1

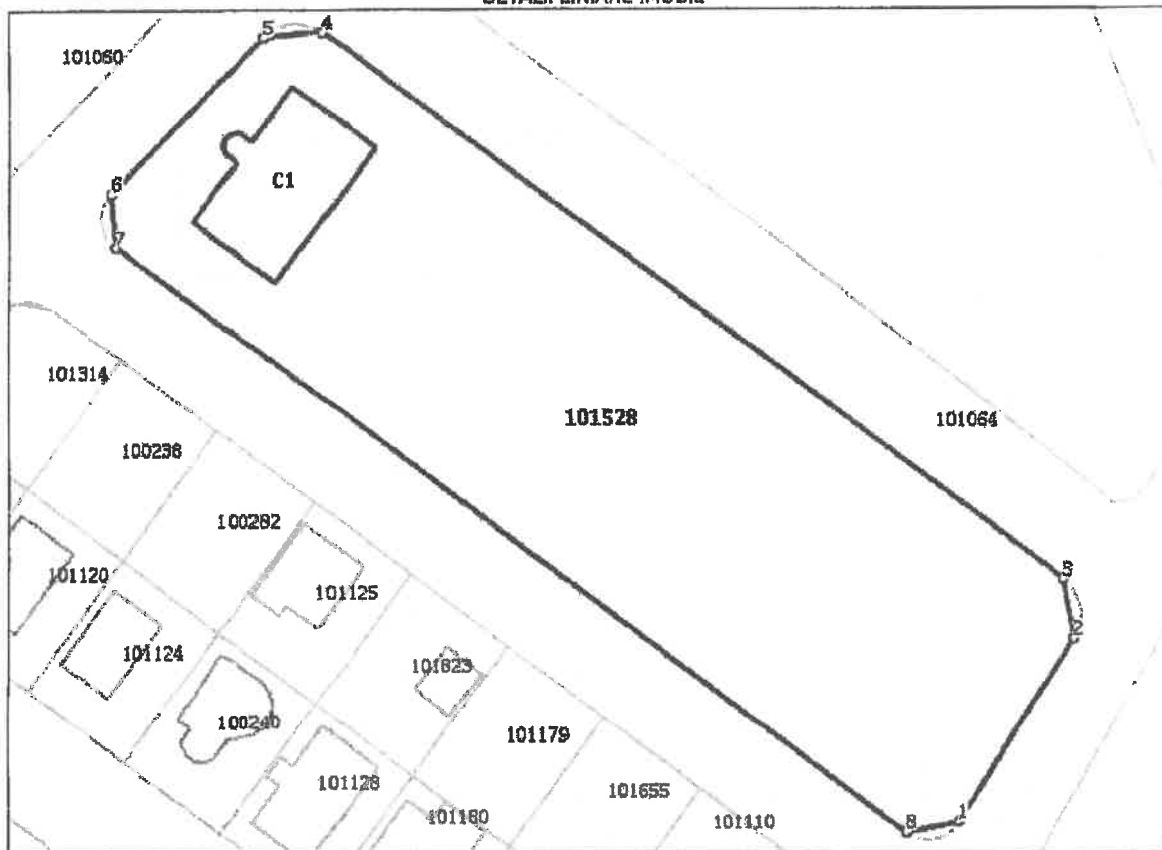
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembămintele 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
101528	4.759	suprafata din CF pe hartie 4758,60 mp

* 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 construcții	DA	2.186	-	-	2087/6/5	
2	arabil	DA	2.573	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101528-C1	construcții administrative și social culturale	277	Cu acte	S. construita la sol:277 mp; grădiniță cu program prelungit în regim P+E+M compusă din: parter: antreu, 4 holuri, sală primire vestiar, sală grupă de copii, bucătărie, depozit, spălător vase, vestiar, grup sanitar, cabinet medical, izolatoar; etaj: 3 holuri, 2 săli grupe de copii, 2 birouri, anexă, vestiar, 3 grupuri sanitare; mansardă: 2 holuri, 3 săli grupe de copii, birou, 2 anexe, 3 grupuri sanitare; anul construirii: 2013;

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.136
2	3	7.502
3	4	115.479
4	5	7.246
5	6	27.372
6	7	6.771
7	8	122.98
8	1	6.582

** 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.

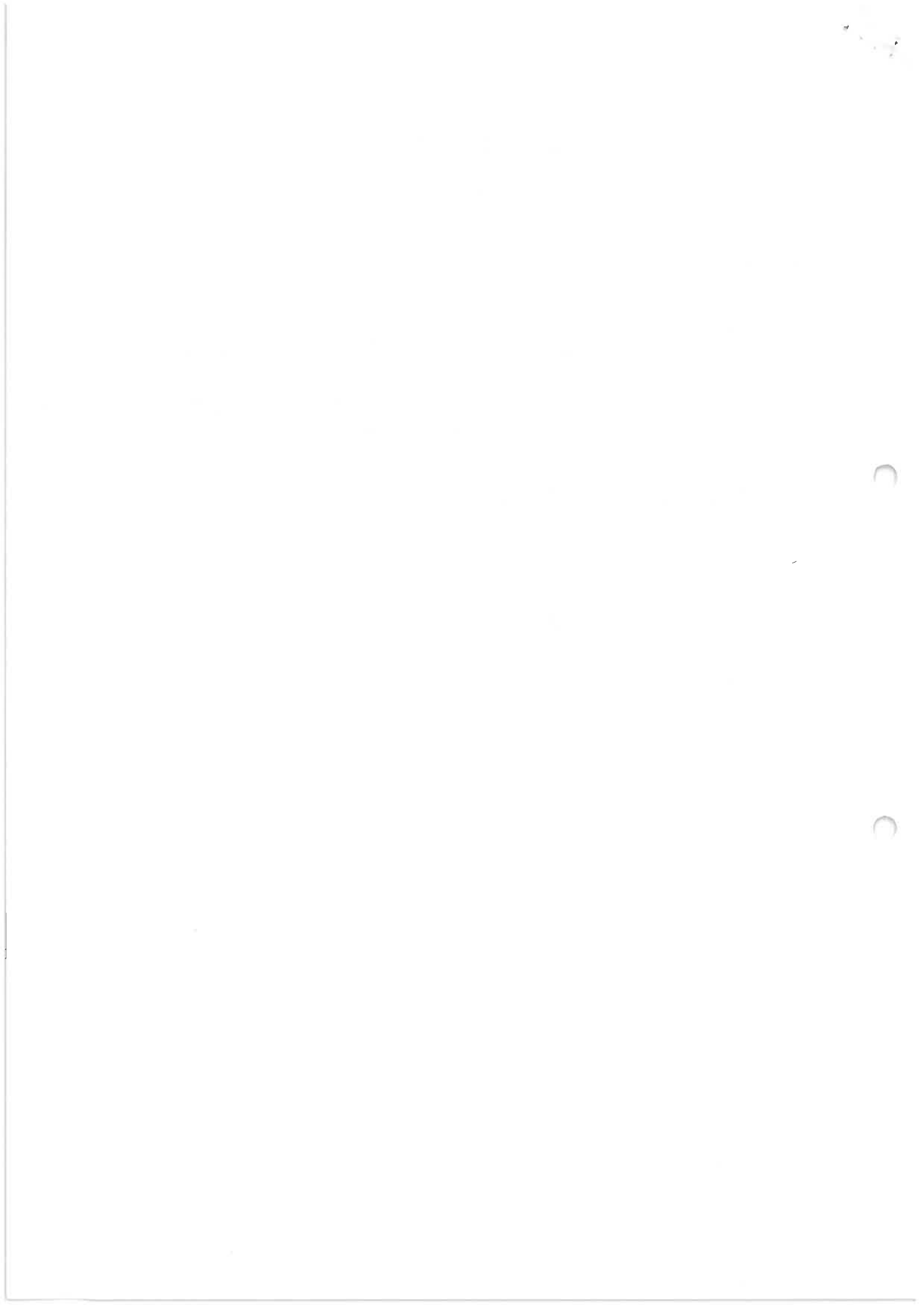
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

14/05/2020, 10:00

STOICA CARMEN - ELENA
referent
OCM Dragov



987/17.05

EXPERTIZĂ TEHNICĂ
realizată la cererea beneficiarului pentru
REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRĂDINIȚA
CU PROGRAM PRELUNGIT

LOC.GHIMBAV, STR. FLORII DE COLȚ, NR.1
CF 101528 ; JUD. BRASOV

Beneficiar: UAT Ghimbav, județul Brașov

Mai 2021

CUPRINS

1. Motivul și scopul expertizei	1
2. Încadrarea construcției în grupe și categorii.....	1
3. Informații generale și istoric	1
3.1. Zonarea seismică	2
3.2. Încărcări date de zăpadă	2
3.3. Încărcări date de vânt	2
3.4. Adâncimea maximă de îngheț.....	2
3.5. Condiții de amplasare.....	2
4. Descrierea construcției din punct de vedere funcțional	2
5. Descrierea construcției din punct de vedere structural.....	3
6. Aprecieri asupra nivelului de uzură al construcțiilor	3
7. Lucrări de intervenție executate în trecut	4
8. Rezultate obținute în urma investigațiilor pe teren	4
8.1. Structură de rezistență	4
8.2. Elemente de închidere și compartimentări	4
8.3. Acoperiș	4
8.4. Fundații.....	4
8.5. Hidroizolație.....	4
8.6. Concluzie.....	5
9. Descrierea construcțiilor vecine din punct de vedere structural.....	5
10. Stabilirea nivelului de cunoaștere	5
10.1. Stabilirea clasei de risc a construcției.....	5
11. Evaluarea structurii existente. Aplicarea metodelor de investigare calitative și cantitative. Indicatori R_1 , R_2 , R_3	6
11.1. Evaluarea calitativă a structurii, determinarea indicatorului R_1	6
11.2. Evaluarea stării de degradare, determinarea indicatorului R_2	7
11.3. Evaluarea analitică prin calcul, determinarea indicatorului R_3	7
12. Descrierea lucrărilor propuse și recomandări ale expertului	8
13. Concluzii	8
13.1. Încadrarea clădirilor în clasă de risc seismic – imobil existent.....	8
13.2. Evaluarea clasei de risc seismic al corpului de clădire expertizat în urma realizării lucrărilor de creștere a eficienței energetice.....	9
14. Măsuri pentru execuția lucrărilor și protecția structurii existente	9
15. Dispoziții finale	10

1. MOTIVUL ȘI SCOPUL EXPERTIZEI

Prezenta expertiză s-a întocmit la solicitarea beneficiarului, în virtutea Legii calității în construcții (10/1995), în scopul elaborării documentației pentru „REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT”, loc. Ghimbav, str. Florii de Colț nr.1, CF101528; jud. Brașov.

În această situație, întocmirea expertizei se face în conformitate cu cerințele “Codului de proiectare seismică –partea a III-a- Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente” indicativ P100-3/2018.

Expertiza s-a efectuat în scopul:

- examinării stării tehnice a clădirii;
- analiza calitativă a efectelor sarcinilor suplimentare aduse structurii de către lucrările pentru creșterea eficienței energetice ale clădirii;
- analiza măsurilor necesare pentru realizarea extinderii;
- precizarea intervențiilor eventual necesare la nivel de ansamblu și de detaliu, pentru satisfacerea cerințelor de rezistență și stabilitate ale clădirii.

2. ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI ÎN GRUPE ȘI CATEGORII

Clădirea se încadrează în categoria de importanță „C” (normală), conform H.G.R. nr. 766/1997.

Prin funcțiunea sa de învățământ preșcolar, clădirea se încadrează în clasa de importanță III, conform codului P100-1/2013.

Metodele de investigare se stabilesc pe baza următoarelor criterii de încadrare:

- zona seismică de calcul: $a_g=0,20$ g și perioadă de colț $T_c= 0,7$ s, conform P100-1/2013;
- perioada în care a fost executată construcția: anii 2013;
- numărul de niveluri: P+1E+M;
- categoria sistemului structural: cadre din beton armat și planșee din b.a.;
- clasa de importanță a construcției: III conform tabel 4.3 din P100-1/2013, cu valoarea factorului de importanță 1,00;
- interacțiuni posibile cu vecinătățile: nu este cazul;
- durata de utilizare, ulterioară momentului expertizării: neprecizată de către beneficiar – se consideră 50 ani.

3. INFORMAȚII GENERALE ȘI ISTORIC

Imobilul la care face referire prezentul document a fost construit în anul 2013 și are regim de înălțime Parter + 1 Etaj + Mansardă.

Construcția este formată dintr-un tronson cu o formă dreptunghiulară în plan. Structura este de tip cadre din beton armat, cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat. Fundațiile sunt de tipul fundații directe continue sub stâlpi și pereți, din beton armat, care se află în stare bună.

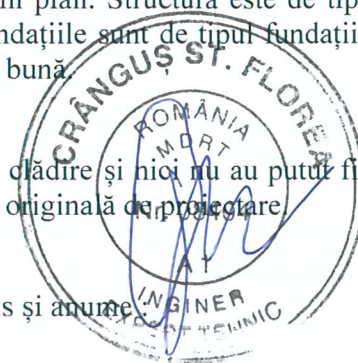
Suprafața construită a construcției este de 268,10mp.

Nu au fost puse la dispoziție alte informații istorice asupra corpului de clădire și nici nu au putut fi găsite alte documente care să ateste calitatea execuției sau documentația originală de proiectare.

Clădirea are funcțiune de grădiniță.

Reglementările legislative și tehnice aplicate sunt acelea amintite mai sus și anume:

- Legea nr.10/1995 cu completările și modificările ulterioare;



- Normativul P100-81 și Normativul P100-92;
- Codul de proiectare P100-1/2006, P100-1/2013 și Codul de proiectare P100-3/2018;
- Standarde tehnice pentru calculul structurilor și pentru materiale;
- Norme tehnice pentru încărcări climatice.

3.1. Zonarea seismică

Conform P100/1-2013, " Cod de proiectare seismică – partea 1", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $a_g=0.20g$, iar valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c=0.7sec$.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se încadrează în macrozona de intensitate seismică "7₁" (Conform SR 11100/1-93 "Zonare seismică – Macrozonarea Teritoriului României"). Această valoare reprezintă o intensitate cu valoarea de 7 pe scara MSK având o perioadă medie de revenire de 50 de ani (indicele 1). Macro-zonarea se raportează la suprafața terenului liber pentru condiții de teren mediu (pachet geologic superficial cu viteza de propagare a undelor " S " de 300-500 m/s, exceptând stratul de pământ vegetal).

3.2. Încărcări date de zăpadă

Conform CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în zona de calcul a valorii încărcării din zăpadă pe sol (s_k) de 2.00 kN/m².

3.3. Încărcări date de vânt

Conform cu CR 1-1-4/2012, "Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor" presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 minute, la 10m, pentru un interval mediu de recurență de 50 ani, este de 0.40kPa, iar conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007 valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este $V_{b,0}=25$ m/s.

3.4. Adâncimea maximă de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054/77, este de 100cm.

3.5. Condiții de amplasare

Fundațiile sunt continue sub stâlpi și ziduri, alcătuite din cuzinet și talpă din beton armat.

4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DIN PUNCT DE VEDERE FUNCȚIONAL

Clădirea are regim de înălțime P+1E+M, având forma de regulată în plan, cu dimensiunile maxime generale 20,80x15,20m. Înălțimea maximă a construcției este de 13,50m față de cota terenului natural. Aceasta este formată dintr-un singur tronson.

Accesul se realizează pe fațada principală, cea secundară și o latură laterală, prin intermediul unor scări cu 3 trepte. Nu există rampă pentru persoane cu dizabilități.

Pe înălțimea parterului există o sală grupă pentru copii, sală primire copii, vestiare, cabine medicală, bucătărie, depozitare, spațiu tehnic, un grup sanitar, holuri și circulații verticale..

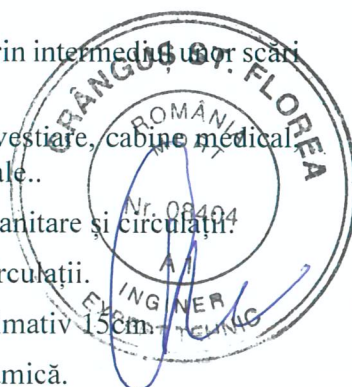
La nivelul etajului există 2 săli grupe copii, vestiare, birouri, anexe, grupuri sanitare și circulații.

La nivelul mansardei există 3 săli grupe copii, un birou, grupuri sanitare și circulații.

Planșeele peste parter și peste etaj sunt din beton armat, cu grosime de aproximativ 15cm.

Acoperișul are structură de tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă ceramică.

Pe laturi există construit un trotuar din dale autoblocante, care se află în stare relativ bună.



Nu există probleme de evacuare a apelor pluviale (stagnare ape etc.

Clădirea are ferestre mobile, cu tâmplărie din PVC. Ușile interioare și exterioare au de asemenea tâmplărie din PVC.

În acest moment, clădirea este dotată cu curent electric, telefonie, alimentare cu apă și canalizare. Instalațiile sunt în stare de funcționare.

Încălzirea se realizează centralizat, cu calorifere din oțel.

5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL

Structura tronsonului de clădire este realizată din cadre din beton armat, cu stâlpi (30x30cm), grinzi (30x45cm) și planșee din beton armat (15cm), în conlucrare cu panouri din zidărie de cărămidă.

Nu au fost realizate încercări pe materiale la această fază a proiectului, însă, din experiență, se poate presupune acoperitor faptul că zidăria este realizată din cărămizi marca C50 (rezistență la compresiune 5 MPa). Între cărămizi există mortar de var (considerat M25), care se află în stare bună, aplicat în rosturile verticale și orizontale. Rezistența zidăriei (cărămidă și mortar) a fost determinată conform CR6/2013, care a fost afectată cu coeficientul de încredere $CF=1.35$. A rezultat o rezistență la compresiune și forfecare $f_k = 0.74\text{MPa}$.

Din experiența proprie a expertului, bazată pe încercări de forfecare pe zidărie pentru alte clădiri cu regim de înălțime similar, care au fost executate în aceeași perioadă, efortul de forfecare pentru care zidăria cedează, sub efort unitar de compresiune 0, a fost considerat, acoperitor de 0.34 MPa. Această valoare, a fost mai departe afectată cu coeficientul de încredere $CF=1.35$.

Elementele verticale ale structurii sunt dispuse ortogonal, pe cele două direcții principale, iar planul parterului este regulat. Clădirea este regulată în plan vertical, iar pereții din cărămidă sunt continui pe verticală (există regularitate verticală).

Planșeele peste Parter și peste Etaj sunt din beton armat.

Principalele elemente structurale ale construcției sunt: fundațiile, stâlpii, grinzile și planșeele din beton armat. Structura acoperișului este de tip șarpantă din lemn.

Fundațiile sunt continue sub stâlpi și pereți, cu adâncimea de fundare de -1,15m față de CTA.

Având în vedere vechimea clădirii, se consideră faptul că tasările terenului de fundare au fost consumate. Se estimează că presiunea convențională de calcul pentru încărcări provenite din gruparea fundamentală este $p_{conv} = 167\text{kPa}$ (conform studiului geotehnic). În acest moment, presiunea maximă la nivelul fundațiilor în gruparea fundamentală este de cca. 150kPa.

Modul de lucru al structurii este cu preluarea sarcinilor verticale de către acoperiș și planșee și dirijarea lor către grinzi și stâlpii din beton armat, iar de aici la fundații.

Sarcinile orizontale se transmit stâlpilor și pereților, iar de aici la fundații.

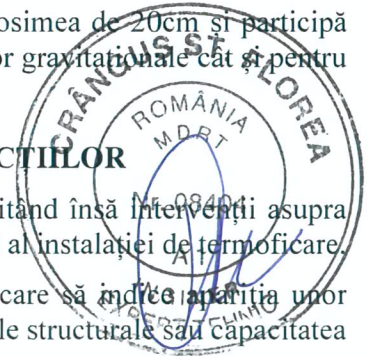
Pereții de compartimentare interiori care sunt realizați din zidărie au grosimea de 20cm și participă parțial la schema structurală în mod activ atât pentru preluarea încărcărilor gravitaționale cât și pentru preluarea sarcinilor seismice.

6. APRECIERI ASUPRA NIVELULUI DE UZURĂ AL CONSTRUCȚIILOR

Clădirea se află într-o stare fizică relativ bună și este întreținută, necesitând însă intervenții asupra învelitorii, sistemului electric (prize, iluminat, paratrăznet), instalații PSI și al instalației de termoficare.

Nu au fost identificate tasări sau abateri de la liniaritatea elementelor care să indice apariția unor eventuale efecte de ordin II, care să afecteze starea de eforturi în elementele structurale sau capacitatea de rezistență și stabilitate a acestora.

Pentru realizarea obiectivelor funcționale, este necesară realizarea unei extinderi cu un corp de clădire.



7. LUCRĂRI DE INTERVENȚIE EXECUTATE ÎN TRECUT

Nu se observă aducerea de modificări de ordin structural asupra clădirii, aceasta păstrându-și forma și dimensiunile originale.

8. REZULTATE OBTINUTE ÎN URMA INVESTIGAȚIILOR PE TEREN

În vederea culegerii de date legate de alcătuirea structurală a clădirii și a elementelor sale componente, s-au efectuat o serie de investigații și măsurători:

- Observații vizuale și sondaje în vederea stabilirii stării tehnice a elementelor de rezistență ale clădirii;
- Realizarea releveului clădirii (cu identificarea elementelor de rezistență);
- Investigații și sondaje pentru determinarea sistemului structural al clădirii;
- Determinarea dimensiunilor elementelor de rezistență;
- Realizarea de fotografii ale clădirii și ale zonelor sondate/investigate.

Măsurătorile care au stat la baza releveelor au fost realizate folosind ruletă cu bandă metalică (8m și acuratețe clasa II) și telemetru laser semi-profesional (precizie $\pm 2\text{mm/m}$).

8.1. Structură de rezistență

Structura clădirii este alcătuită din cadre cu stâlpi, grinzi și planșee din beton armat, în conlucrarea cu pereți din zidărie portantă din cărămidă plină presată din argilă arsă, cu dimensiunea 240x115x63mm, dispusă pe un rând (24cm).

Planșeele peste Parter și peste Etaj sunt din beton armat.

Pereții de compartimentare interiori care sunt realizați din zidărie au grosimea de 20cm și participă la schema structurală în mod activ atât pentru preluarea încărcărilor gravitaționale cât și pentru preluarea sarcinilor seismice.

Nu au fost identificate degradări de ordin structural sau funcțional (care ar fi putut fi cauzate de cutremur, tasări ale terenului de fundare, acțiuni climatice, variații de temperatură, curgere lentă etc.), construcția aflându-se într-o stare tehnică bună.

8.2. Elemente de închidere și compartimentări

Anvelopa opacă și compartimentările imobilului sunt realizate din zidărie din cărămidă plină presată, cu mortar de var.

8.3. Acoperiș

Structura șarpantei nu necesită lucrări de intervenție dar se va înlocui învelitoarea din țiglă cu una din tablă și ardezie, care va reduce încărcările aduse șarpantei și asupra fundațiilor, mărind astfel gradul de siguranță.

8.4. Fundații

Fundațiile respectă adâncimea minimă de îngheț și sunt realizate din beton armat. Acestea se află în stare bună.

8.5. Hidroizolație

Nu au fost observate infiltrații la partea inferioară a acoperișului,

Există zone în care a fost străpunsă anvelopa opacă, iar izolarea găurilor nu a fost realizată corespunzător.



8.6. Concluzie

Nu au fost identificate degradări de ordin structural sau funcțional (care ar fi putut fi cauzate de cutremur, tasări ale terenului de fundare, acțiuni climatice, variații de temperatură, curgere lentă etc.), construcția aflându-se într-o stare tehnică bună, necesitând însă lucrări de intervenție la nivelul, învelitorii și a instalațiilor.

9. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR VECINE DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL

Nu este cazul.

10. STABILIREA NIVELULUI DE CUNOAȘTERE

Potrivit indicațiilor 'Codului de proiectare seismică, prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente', indicativ P100-3/2008, nivelul de cunoaștere pentru acest caz de analiză (în condițiile expertizei de față), este **KL1 (cunoaștere incompletă)**, cf. paragraf 4.3.1., conducând la un factor de încredere $CF=1,35$. Astfel, geometria clădirii s-a putut stabili din verificare vizuală și un relevu complet al clădirii; alcătuirea de detaliu s-a determinat print-o inspecție pe teren limitată. Pentru materialele de construcție s-au folosit valorile orientativ indicate de normele relevante în vigoare.

Valoarea accelerației terenului pentru proiectare a fost considerată conform P100-1/2013, $a_g=0.20g$. Având în vedere faptul că rezistența laterală este asigurată de zidărie portantă, iar clasa de importanță a clădirii este II, se adoptă **metodologia de nivel 2**, conform recomandării din P100-3/2018, la care nivelul de cunoaștere este **KL1 - cunoaștere incompletă**.

10.1. Stabilirea clasei de risc a construcției

Evaluarea siguranței seismice și încadrarea în clasele de risc seismic se face pe baza a trei categorii de condiții care fac obiectul investigațiilor și analizelor efectuate în cadrul evaluării.

Pentru orientarea în stabilirea deciziei finale privitoare la siguranța structurii (inclusiv în ceea ce privește încadrarea în clasa de risc a construcției) și la lucrările de intervenție necesare, măsura în care cele trei categorii de condiții sunt îndeplinite este cuantificată prin intermediul a trei indicatori, care sunt:

- gradul de îndeplinire a condițiilor de conformare structurală și alcătuire a elementelor structurale și a regulilor constructive pentru structuri care preiau efectul acțiunii seismice. Acesta se notează cu R_1 și se denumește prescurtat gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică;
- gradul de afectare structurală, notat cu R_2 , reprezintă o măsură a degradărilor structurale produse de acțiunea seismică și de alte cauze;
- gradul de asigurare structurală seismică, notat cu R_3 , reprezintă raportul între capacitatea și cerința structurală seismică, exprimată în termeni de rezistență în cazul utilizării metodologiilor de nivel 1 și 2.

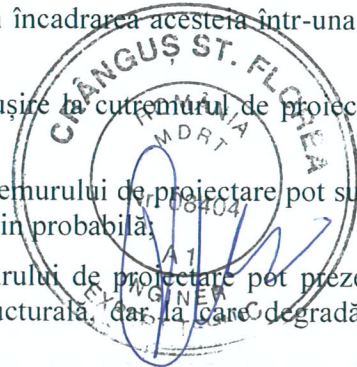
Stabilirea riscului seismic pentru o anumită construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele patru clase de risc:

Clasa Rs I, din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime;

Clasa Rs II, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;

Clasa Rs III, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante;

Clasa Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare.



11. EVALUAREA STRUCTURII EXISTENTE. APLICAREA METODELOR DE INVESTIGARE CALITATIVE ȘI CANTITATIVE. INDICATORI R₁, R₂, R₃

11.1. Evaluarea calitativă a structurii, determinarea indicatorului R₁

Descrierea construcției din punct de vedere structural

Infrastructură

- infrastructura este reprezentată de fundații din beton, continue, sub stâlpi și ziduri;
- adâncimea de îngheț este respectată;

Suprastructură

- suprastructura este realizată din cadre din beton armat în conlucrare cu panouri din zidărie portantă;
- nu au fost observate zone cu fisuri în panourile de zidărie;
- panourile de zidărie portantă sunt dispuse ortogonal, pe ambele direcții principale ale clădirii;
- structura este relativ uniform amplasată în plan orizontal;
- structura este uniform alcătuită în plan vertical;
- planșeele sunt din beton armat;
- nu se remarcă abateri geometrice de execuție, neexistând excentricități care să afecteze capacitatea portantă;
- există arce, bolți, cupole, șarpante ce dau împingeri laterale;
- nu există elemente de zidărie care prezintă risc de prăbușire.

Tab. 11.1: Criterii evaluare calitativă detaliată

Nr. crt.	Criteriu	Notare	Punctaj
1.	Calitatea sistemului structural	Neîndeplinire minoră	8/10
2.	Calitatea zidăriei	Neîndeplinire minoră	8/10
3.	Tipul planșeelor	Neîndeplinire majoră	10/10
4.	Configurația în plan	Neîndeplinire minoră	8/10
5.	Configurația în elevație	Criteriu este îndeplinit	10/10
6.	Distanța între pereți	Neîndeplinire minoră	8/10
7.	Elemente care dau împingeri laterale	Neîndeplinire minoră	9/10
8.	Tipul terenului de fundare / fundații	Neîndeplinire majoră	8/10
9.	Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente	Neîndeplinire minoră	10/10
10.	Elemente nestructurale	Neîndeplinire minoră	8/10
R₁			87/100

Rezultatul analizei calitative detaliate în raport cu criteriile de conformare structurală de alcătuire a elementelor și respectare a regulilor constructive, se cuantifică prin gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică conform Anexei D din P100-3/2018, respectiv indicatorul R₁.

$$R_1 = \sum R_i = 87 \text{ puncte}$$

În funcție de punctajul atribuit fiecărei categorii de condiții de alcătuire, clasa de risc seismică a rezultat conform tabelului 8.1 din Cod P100-3/2008:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV

Valori R ₁			
<30	30 - 60	60 - 90	90 - 100

Clasa de risc seismic corespunzătoare indicatorului R₁ este **R_s III**.

11.2. Evaluarea stării de degradare, determinarea indicatorului R₂

Indicatorul R₂ ia valori pe baza punctajului atribuit diferitelor categorii de degradări structurale și nestructurale. Pentru determinarea acestuia s-au evaluat următoarele:

- degradări produse de acțiunea cutremurului;
- degradări produse de încărcările verticale;
- degradări produse de încărcarea cu deformații (tasările reazemelor, contracții, acțiunea temperaturii, curgerea lentă a betonului);
- degradări produse de o execuție defectuoasă (abateri de verticalitate, rosturi de lucru incorecte etc.);
- degradări produse de factori de mediu asupra cărămizii, mortarului, betonului /armăturii.

Imobilul care face obiectul prezentei expertize, pe parcursul duratei sale de exploatare a fost supus mai multor seisme importante din România. **Nu există avarii rezultate din acțiunea seismică.**

Avariile sunt **moderate** în elementele verticale (A_v = 60) și **moderate** în elementele orizontale (A_h = 20).

Punctaj total pentru ansamblul condițiilor R₂ = 80 puncte

În funcție de amplitudinea și distribuția nivelului de avariere pe întreaga construcție, punctajul detaliat pentru diferitele categorii de avarii, clasa de risc seismic a rezultat conform capitolului 8.1.2 din Cod P100-3/2018:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₁			
<50	50 - 70	70 - 90	90 - 100

Clasa de risc seismic corespunzătoare indicatorului R₂ este **R_s III**.

11.3. Evaluarea analitică prin calcul, determinarea indicatorului R₃

Verificările s-au făcut la starea limita ultimă, considerând structura încărcată cu o forță static echivalentă. Calculul detaliat este anexat prezentului raport.

Determinarea forței tăietoare de bază pentru clădire

Pentru metodologiile de nivel 1 și 2 forța tăietoare de bază se determină conform prevederilor de la 6.7.2 cu expresia (4.4) din P100-1/2013

$$F_b = \gamma_I \cdot S_d(T_1) \cdot m \cdot \lambda$$

cu următoarele precizări:

- factorul de importanță al construcției: $\gamma_I = 1.00$;
- perioada proprie fundamentală de vibrație a clădirii: $T_1 = k_T \cdot H^{0.85} = 0.045 \cdot 15.85^{0.85} = 0.28 \text{ sec}$;
- factorul de comportare: $q = 1.5$;
- ordonata spectrului de proiectare: $S_d = \frac{0.88 \cdot a_g \cdot \beta(T_1)}{q} = 0.293$;
- factorul de corecție pentru numărul de niveluri supraterane: $\lambda = 0,85$;

Rezultă o forță tăietoare de bază: $F_b = 0.299 \cdot G_{total}$ (greutatea totală a clădirii)



Forța tăietoare capabilă pentru ansamblul clădirii s-a calculat unde există aria minimă de zidărie ($A_{z,min}$), considerând un efort tangențial capabil al zidăriei $\tau_k = 0,085 N/mm^2$.

Rezultatele sunt prezentate în anexă, pentru ambele direcții.

În urma calculelor exprimate mai sus, indicatorul $R_3 = 82.70 \%$

Valoarea efortului tangențial capabil al zidăriei a fost considerat acoperitor, considerând experiențele anterioare pentru clădiri similare, construite în aceeași perioadă.

Din evaluarea capacității de rezistență și de deformabilitate a structurii, în ansamblu, în raport cu cerințele seismice, clasa de risc seismic a rezultat conform capitolului 8.1.3 din Cod P100-3/2018:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R_1			
<35	35 - 65	65 - 90	90 - 100

Clasa de risc seismic, corespunzătoare indicatorului R_3 este **R_s III.**

Condiția de siguranță **$R_3 > 0,65$** , pentru sursa seismică Vrancea **este satisfăcută în starea actuală.**

Nu sunt necesare intervenții de tipul consolidării la elementele structurale existente.

12. DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE ȘI RECOMANDĂRI ALE EXPERTULUI

Prin proiect, sunt propuse următoarele lucrări, în scopul îmbunătățirii performanțelor clădirii, care se încadrează în cerințele legii 10/1995 cu privire la calitatea în construcții:

- realizarea unei extinderi exterioare – structură de tip cadre din b.a. cu stâlpi și grinzi, fundații continue sub stâlpi din b.a.; regim de înălțime identic (P+1E+M);
- înlocuire învelitoare existentă (tiglă) cu una ușoară din tablă și ardezic;
- modernizarea grupurilor sanitare;
- refacere instalații electrice (prize, iluminat, paratrăsnet).
- refacere/realizare instalații încălzire.
- realizare instalații PSI.
- realizare instalații curenți slabi (supraveghere, CCTV, control acces).
- Prezentă expertiză tehnică s-a efectuat la solicitarea beneficiarului, în vederea stabilirii nivelului de concordanță a clădirii aflate de pe teren la exigența esențială **A** (rezistență și stabilitate) în conformitate cu normele aflate în vigoare la data realizării prezentei expertizei tehnice, Martie 2021.

13. CONCLUZII

Prezentă expertiză tehnică s-a efectuat la solicitarea beneficiarului, în vederea stabilirii nivelului de concordanță a clădirii aflate de pe teren la exigența esențială **A** (rezistență și stabilitate) în conformitate cu normele aflate în vigoare la data realizării prezentei expertizei tehnice, Martie 2021.

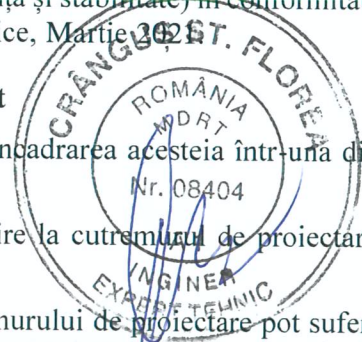
13.1. Încadrarea clădirilor în clasă de risc seismic – imobil existent

Stabilirea riscului seismic pentru o anumită construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele patru clase de risc:

Clasa R_s I, din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime;

Clasa R_s II, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;

Clasa R_s III, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante;



Clasa Rs IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare.

Din punct de vedere al riscului seismic, în sensul efectelor probabile ale unor cutremure, caracteristice amplasamentului asupra construcției existente analizate în acest caz, **expertul încadrează clădirea în clasa de risc seismic Rs III.**

În urma verificării prin calcul, având în vedere capacitatea portantă disponibilă în stadiul actual, **structura analizată îndeplinește condițiile de rezistență, rigiditate și ductilitate din reglementările tehnice, însă degradările nestructurale sub efectul cutremurului de proiectare pot fi importante.**

13.2. Evaluarea clasei de risc seismic al corpului de clădire expertizat în urma realizării lucrărilor de creștere a eficienței energetice

Lucrările propuse, inclusiv cele de anvelopare se pot realiza fără a afecta siguranța seismică a clădirii existente, încărcările suplimentare fiind neglijabile.

Extinderea (construcția P+1E+M) se va realiza cu un sistem structural asemănător cu cel al clădirii expertizate (grinzi continui din beton armat sub stâlpi și pereți), respectând aceeași adâncime a fundațiilor existente - -1,10m față de cota terenului amenajat.

Trecerea între clădiri se va realiza spărgând peretele exterior al clădirii expertizate, fiind prevăzut un buiandrug în cazul în care înălțimea de trecere nu va fi până sub grindă.

14. MĂSURI PENTRU EXECUȚIA LUCRĂRILOR ȘI PROTECȚIA STRUCTURII EXISTENTE

La realizarea oricărui fel de lucrări de construcții și instalații, se vor lua toate măsurile și se vor efectua toate lucrările necesare asigurării cerințelor esențiale definite de Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările trebuie executate de echipe de muncitori calificați sub îndrumarea unui cadru tehnic și sub supravegherea dirigintelui de șantier, atestat de MLPAT.

Acolo unde este cazul, pentru lucrările executate se vor întocmi procese verbale de lucrări ascunse (PVL).

Execuția lucrărilor va fi condusă, de cadre tehnice cu experiență, care răspund direct de instruirea personalului care execută operațiile și de respectarea fișelor tehnologice privind execuția lucrărilor la înălțime.

Observație în cazul aplicării de termosistem pe fațadele clădirii: Nu se accepta utilizarea ca straturi suport, de susținere a termoizolației, straturi de finisaj adăugate ulterior care descarcă indirect (de exemplu prin frecare mortar – finisaje existente) pe structura de rezistență. Stratul suport, de susținere a termoizolației, trebuie neapărat să fie un strat ce descarcă în mod direct pe structura de rezistență.

Zona periculoasă din imediata apropiere a corpurilor de clădire asupra cărora se interzice pentru lucrări la fațade, va fi marcată cu indicatoare de avertizare și va fi supravegheată de personal instruit.

La începerea execuției lucrărilor care necesită autorizație de construire, va fi afișat în loc vizibil, pe toata durata lucrărilor, un panou pentru identificarea investiției, conform Ordinului MLPAT nr.63/N din 11.08.1998.

Toate spargerile care sunt necesare pentru înlocuire tâmplărie se vor face manual, pentru a nu da naștere la vibrații suplimentare, deranjante pentru structură.

Constructorul va lua măsuri pentru înlăturarea imediată a molozului rezultat din desfăceri de tencuieli, etc. curățând în fiecare zi spațiile de folosință. Nu este permisă depozitarea straturilor care se desfac în grămezi pe planșee.

Nu se vor aduce modificări ale pereților din zidărie portantă existenți decât cu luarea de măsuri suplimentare, care for face obiectul unei documentații tehnice (certificat de urbanism, avize, autorizație de construcție și proiect tehnic), care va fi însușită și de către Expertul Tehnic.

Executantul va întocmi un proiect tehnologic, verificat conform legii, care va cuprinde inclusiv sistemul de ancorare a schelei de fațadă.

Prin lucrările propuse de către Beneficiar și recomandate de către Expertul Tehnic nu vor fi afectate clădirile învecinate.

15. DISPOZIȚII FINALE

Expertiză tehnică s-a efectuat la solicitarea beneficiarului, în vederea realizării lucrărilor propuse.

În prezent, clasa de risc seismic pentru corpul de clădire expertizat este **R_s III**.

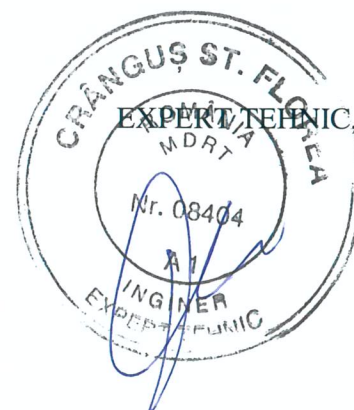
Clasa R_s III cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante;

Prin executarea lucrărilor recomandate de către Expertul Tehnic, descrise în capitolele anterioare, clasa de risc seismic și gradul de asigurare seismică ale clădirii expertizate nu se modifică.

LUCRĂRILE PROPUSE NU AFECTEAZĂ SIGURANȚA ȘI STABILITATEA CONSTRUCȚIILOR EXPERTIZATE SAU A CELOR ÎNVECINATE.

Anexa A – Fotografii situație existentă

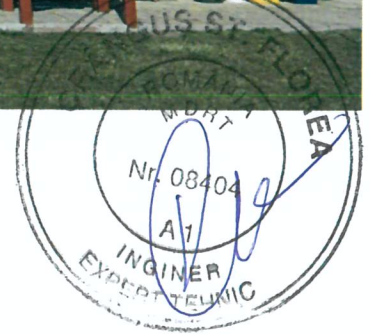
Mai 2021



ANEXA A









ANALIZA COST BENEFICIU

documentație pentru

**“REPARATII LA IMOBILUL IN CARE
FUNCTIONEAZA GRADINITA CU PROGRAM
PRELUNGIT
FAZELE D.A.L.I. SI D.T.A.C.”
UAT Oraș GHIMBAV**

DATA ÎNTOCMIRII: Mai 2021

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII:

**REPARATII LA IMOBILUL IN CARE FUNCTIONEAZA
GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT FAZELE D.A.L.I. SI
D.T.A.C..**

Oras Ghimbav, Str. Florii de Colt, nr. 1, Jud. Brasov

**ORDONATOR
PRINCIPAL
BENEFICIAR:**

UAT Oras GHIMBAV
jud. Braşov, oras Ghimbav, Str. Lunga, nr. 2

**ORDONATOR
SECUNDAR:**

-

**ELABORATOR /
PROIECTANT
GENERAL:**

Adresa poştală: Jud. Braşov, Cristian, Str. Nisipului, Nr. 40N;
Punct de lucru: Jud. Braşov, Braşov, Bd. A. Vlahuţă, Nr. 61
Web: www.stigma.ro
E-mail: office@stigma.ro
Telefon: 0368 444005 / 0769 100 200
RC J08/918/2010, CUI: 27318295
Cod CAEN: 7112

NUMĂR PROIECT: 59/3650-10.03.2021

DATA CONTRACT: 2021

FAZA: D.A.L.I. (conform H.G. 907/2016)
DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

DATA ÎNTOCMIRII: Mai 2020

CUPRINS

ANALIZA COST BENEFICIU (ACB)

1 – PREZENTAREA CONTEXTULUI	4
2 – IDENTIFICAREA INVESTIȚIEI, DEFINIREA OBIECTIVELOR ȘI STABILIREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ	6
3 – ANALIZA FINANCIARĂ	8
4 – ANALIZA DE SENZITIVITATE	13
5 – ANALIZA RISCURILOR	14
CONCLUZII	15

ANALIZA COST BENEFICIU

1. Prezentarea contextului

Strategia oferă o imagine clară asupra punctului de plecare și a punctului în care se dorește să se ajungă până în anul 2030, organizează eforturile administrației și posibililor parteneri locali în vederea dezvoltării orașului și ierarhizează cele mai importante acțiuni în arealul de referință. Măsurile de dezvoltare sunt corelate în cadrul unor concepte integrate, zonele urbane defavorizate se află în prim-plan, iar printr-o abordare participativă actorii locali sunt mult mai mult implicați decât înainte în cadrul proceselor de dezvoltare. Prioritățile Uniunii Europene din domeniul dezvoltării regionale, precum creștere inteligentă, durabilă și integrativă se regăsesc în cadrul obiectivelor prevăzute pentru viitorul proces de dezvoltare a municipiului Ghimbav.

Scopul procesului de planificare completă și de coordonare este poziționarea permanentă a orașului și a zonei înconjurătoare ca o regiune în care merită să trăiești, care este competitivă și atractivă – încorporată în contextul european.

Referitor la infrastructura de educație, proiectul propus se încadrează în prevederile și obiectivele Strategiei Naționale pentru Infrastructura de Educație - Calitatea și relevanța mediilor de învățare, Obiectivul Asigurarea și dezvoltarea unor medii de învățare de calitate care să sprijine procesul de învățare.

Indicatorul 4: Reducerea procentului de unități de învățământ care nu dispun de facilități (biblioteci, laboratoare, săli de sport, ateliere de practică) și Obiectivul îmbunătățirea calității și relevanței mediilor de învățare pentru stimularea dezvoltării competențelor solicitate pe piața forței de muncă sau fundamentale pentru succesul în viață și în societate.

Indicatorul 5: Creșterea calității și relevanței mediilor de învățare. Pe lângă reabilitarea imobilului, prin proiect sunt propuse noi funcțiuni ale spațiilor printre care și crearea unor laboratoare și cabinete noi.

Cultura și învățământul și-au croit loc în viața brașovenilor încă de timpuriu. Este destul să amintim de Prima școală românească, din Șchei, apărută se pare înainte de 1399, cu seria sa de dascăli și tiparniță proprie. Lucrările apărute aici s-au răspândit în întreg spațiul românesc. Totodată, preoții șcheieni plăteau sume, exorbitante uneori, pentru înzestrarea școlii și a bisericii Sf. Nicolae cu manuscrise și tipărituri. În cetate a activat în secolul XVI umanistul sas Johannes Honterus, care a înființat o școală, o bibliotecă și o tiparniță. A editat numeroase cărți, iar biblioteca sa a fost faimoasă prin colecția sa de incunabule.

Amplasamentul obiectivului propus prin prezenta documentație este situat în județul Brașov, Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr 1.

Terenul este înscris în cartea funciară și are număr cadastral 101528 și are nr. Top 101528. Suprafața terenului este de 4759 mp. Forma terenului este neregulată.

Obiectul prezentei documentații este reprezentat de Corpul C1 - o construcție cu funcțiunea de gradinita cu program prelungit, în regim P+1E+M.

Folosința actuală: curți construcții de 2186 mp și arabil 2573 mp;

Destinația: Zona dotări la nivel de cartier În conformitate cu Certificatul de Urbanism, imobilul se află în intravilanul orașului Ghimbav și este proprietate Statului Roman, prin Ministerul Invatamantului Public conform C.F.

Clădirea are regim de înălțime P+1E+M, având forma dreptunghiulară în plan, cu dimensiunile maxime generale 15 m x 20 m . Înălțimea maximă a construcției este de 13,50m față de cota terenului natural.

Clădirea este bransată la toate utilitățile din zonă : energie electrică, apă potabilă/ canalizare menajeră și pluvială, gaz metan, telefonie

Documentul care menționează existența unei gradinite la Ghimbav datează din 1429, dar, cu siguranță, lăcașurile de învățământ și de cult sunt mult mai vechi, construite odată cu așezarea coloniștilor sași. Bisericile lor au fost și cele care au edificat primele gradinite în care copiii învățau citirea, scrierea, aritmetica și religia. Cursurile se desfășurau la început în biserică sau în casele preoților. Documentele arată, de asemenea, cum mulți studenți de origine germană, care au studiat la Viena, proveneau din Ghimbav, unde făcuseră studiile primare.

Necesitatea realizării obiectivului de investiții reflectă Strategia Națională pentru Infrastructura de Educație. Prin investiția într-o infrastructură modernă, care beneficiază de spații cu funcțiuni adaptate nevoilor elevilor și cadrelor didactice, precum și prin achiziționarea de dotări moderne, se creează premisele desfășurării unui proces educațional mai eficient și mai atractiv. De asemenea, realizarea proiectului este necesară în vederea creării unor spații noi de desfășurare a activităților educaționale, în vederea alinierii tendințelor pe termen mediu și lung de la nivel local. Creșterea participării școlare este direct dependentă de creativitatea cadrelor didactice, singurele care pot găsi acele mijloace eficiente de limitare a absențelor și apoi de implicare progresivă a elevilor în activități școlare și extrașcolare. Prin crearea noilor funcțiuni de desfășurare a activităților, precum și dotarea corespunzătoare a gradinitei, se creează premisele de realizării de noi activități educaționale creative, precum și realizarea unor activități extracuriculare. Prin crearea noilor facilități (sala de luat masă, Sali de clasă dotate cu videoproiector și computere, spații igienico-medicale, etc), se creează și spațiile necesare desfășurării de activități extrașcolare precum cele din cadrul proiectelor

Principale obiective ce se preconizează a fi atinse prin realizarea obiectivului de investiții prezentat sunt:

A) Obținerea unei gradinite moderne, dotate la standarde europene, organizată și adaptată nevoilor contemporane și viitoare de dezvoltare ale orasului Ghimbav.

B) Îmbunătățirea structurii funcționale de educație prin crearea de noi spații corespunzătoare necesităților funcționale.

C) Atingerea gradului maxim de eficiență funcțională a Gradinitei cu program prelungit Ghimbav.

D) Asigurarea îndeplinii necesarului impus de volumul mare de solicitări.

E) Descongestionarea spațiilor existente la corpul de clădire în care funcționează gradinita.

F) Dezvoltarea durabilă a structurii socio-comunitare și urbană și promovarea în mod pozitiv a imaginii orasului Ghimbav.

2. Identificarea investiției, definirea obiectivelor și stabilirea perioadei de referință

Clădirea are regim de înălțime P+1E+M, având forma dreptunghiulară în plan, cu dimensiunile maxime generale 15 m x 20 m. Înălțimea maximă a construcției este de 13,50m față de cota terenului natural.

Clădirea este branșată la toate utilitățile din zonă : energie electrică, apă potabilă/ canalizare menajeră și pluvială, gaz metan, telefonie.

Clădirea este branșată la toate utilitățile din zonă : energie electrică, apă potabilă/ canalizare menajeră și pluvială, gaz metan, telefonie

Identificarea deficiențelor:

1. Gradinita cu program prelungit Ghimbav funcționează la parametri ce depășesc potențialul funcțional și tehnic actual. În prezent, gradinita nu funcționează la parametri optimi pentru care a fost proiectată

2. În situația actuală, obiectivul nu poate reprezenta în totalitate un obiectiv ce completează și îndeplinește obiectivele Strategiei Naționale pentru Infrastructura de Educație.

3. Analizat în cadrul general prezentat la punctul 2.1, obiectivul reflectă în mod negativ calitatea învățământului gimnazial din cadrul orașului și, totodată, calitatea vieții urbane per total.

Identificarea necesităților:

1. Este necesară Renovarea și extinderea Gradinitei cu program prelungit Ghimbav și aducerea ei la standarde actuale

2. Extinderea cu un corp nou de clădire, cu scopul de a crea noi spații pentru deservirea gradinitei.

3. Metodologia proiectării și a design-ului va corobora totalitatea exigențelor funcționale cu normele, normativele tehnice, legislația în vigoare și regulile de compoziție urbană pentru situl proiectului. Se va avea în vedere armonizarea extinderii cu volumul existent al gradinitei, identificarea unui limbaj vizual exterior coerent care să reflecte valorile promovate în cadrul gradinitei cât și identificarea unei imagini exterioare adecvate funcțiunii.

4. Pentru îndeplinirea tuturor exigențelor, obiectivul de investiții va avea următorul set de intervenții:

- REPARATII IMOBIL GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT GHIMBAV
- EXTINDEREA PE ORIZONTALA
- extinderea structurii funcționale existente.
- racordarea la utilități.
- dotarea la standarde europene.

5. Lucrările de extindere sunt necesare asigurării confortului și a gradului optimi de utilizare a structurii funcționale (gradinita cu program prelungit) de către elevii înscriși.

6. Promovarea noului obiect de investiții (existent + propus) ca exemplu de bună practică în atingerea și respectarea obiectivelor Strategiei Naționale pentru Infrastructura de Educație.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Principale obiective ce se preconizează a fi atinse prin realizarea obiectivului de investiții prezentat sunt:

A)Obținerea unei gradinite moderne, dotate la standarde europene, organizată și adaptată nevoilor contemporane și viitoare de dezvoltare ale orasului Ghimbav.

B)Îmbunătățirea structurii funcționale de educație prin crearea de noi spații corespunzătoare necesităților funcționale.

C)Atingerea gradului maxim de eficiență funcțională a Gradinita cu program prelungit Ghimbav.

D)Asigurarea îndeplinii necesarului impus de volumul mare de solicitări.

E)Descongestionarea spațiilor existente la corpul de clădire în care funcționează gradinita.

F)Dezvoltarea durabilă a structurii socio-comunitare și urbană și promovarea în mod pozitiv a imaginii orasului Ghimbav.

Analiza Cost Beneficiu a fost întocmită pe **SCENARIUL A**, scenariu propus a fi realizat.

SCENARIUL A - propune următoarele spații interioare amenajate în mansardarea clădirii existente(Corp C1):

- Modernizare acces existent prin case de scara.
- Amenajare circulației pietonale și refacere trotuare în jurul corpurilor de construcție.

- SCENARIUL A propune modificări asupra situației existente pe restul amplasamentului (modernizari ale terenurilor de sport existente etc.)

3. Analiza financiară

În cadrul analizei financiare vom utiliza metoda incrementală, vom determina astfel fluxurile financiare marginale aferente investiției, utilizând în acest sens numai surplusul de costuri, generate de implementarea proiectului în varianta A.

VALOAREA TOTALĂ - SCENARIUL A (INCLUSIV TVA) = Conform Devizului General Anexat

La întocmirea costurilor estimative ale investiției s-au avut ca surse de prețuri următoarele:

- baza de date a programului de evaluare eDevize;
- indici de actualizare prețuri din construcții conform Institutul Național de Statistică;
- prețurile medii actuale de piață practicate de antreprenori locali și regionali la realizarea investițiilor similare ca și complexitate și dimensiuni.
- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice sunt cuprinse în cadrul analizelor economice și financiară.

Costurile previzionate vor fi exprimate în termeni nominali (ceea ce înseamnă că vom lua în calcul impactul inflației previzionate) și vor fi actualizate cu o rată exprimată tot în termeni nominali.

Costul cu investiția de bază se compune din (valorile sunt exprimate în lei, inclusiv TVA):

- Cheltuieli cu mentinerea și amenajarea terenului – 0 lei;
- Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții – 0 lei;
- Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică 499,800.00 lei;
- Cheltuieli pentru investiția de bază – 10,026,099.74 lei;
- Alte cheltuieli – 994,171.45 lei;

Costul total cu investiția de bază este de **11,520,071.19** lei, inclusiv TVA.

Se previzionează că în perioada de referință a proiectului se vor realiza lucrari de mentenanță ale construcției după 10 ani, prețul de achiziție rămânând constant în termeni reali (în prețurile anului 0). De asemenea, se prevăd cheltuieli extraordinare generate de:

- intervenții la fatada cosului, realizate în anii 5, 10, respectiv 15, având fiecare dintre acestea un cost în termeni reali de 0.5% din valoarea inițială;
- o intervenție la sistemul de eliminare a gazelor, după 10 ani, având un cost în termeni reali de 1% din costul inițial cu materialele și manopera necesare pentru anvelopare;

Pe lângă aceste elemente, în costul total cu investiția se includ:

- cheltuieli de proiectare și asistență tehnică – 5% din valoarea investiției de bază;
- cheltuieli cu organizarea de șantier – 2% din valoarea investiției de bază;
- cheltuieli diverse și neprevăzute – 5% din valoarea investiției de bază.

Având în vedere caracterul investiției realizate, nu sunt necesare investiții în capital de lucru; vom considera deci că atât investiția inițială în capital de lucru, cât și cea pe parcursul duratei de viață a proiectului sunt ambele egale cu zero.

În *Tabelul nr. 1* este realizată o sinteză a categoriilor de costuri ce compun costul total cu investiția, datele fiind preluate din Devizul general privind cheltuielile necesare realizăriiobiectivului de investiție.

Tabelul nr. 1: Costul cu investiția (valoare cu TVA) (lei, prețuri constante ale anului 0)

CATEGORII DE COST / ANI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Obținerea și amenajarea terenului	0																					
Asigurarea utilităților necesare obiectivului	0																					
Proiectare /asistență tehnică	499,800																					
Investiția de bază	10,026,099					11.500					35.000					11.500						
Alte cheltuieli	994,171																					
Costul investiției inițiale	11,520,071					11.500					35.000					11.500						
Capital de lucru net																						
Total cost cu investiția	11,520,071					11.500					35.000					11.500						

Având în vedere perioada de referință de 20 ani, estimarea costurilor operaționale se va realiza pentru această perioadă. Marea majoritate a componentelor investiției, odată montate, nu necesită cheltuieli de întreținere sau reparații pe parcurs, cu excepția costurilor extraordinare menționate anterior și incluse în cadrul costurilor cu investiția.

Costurile operaționale ce se estimează că se vor înregistra sunt cele cu mentenanța clădirii (revizii periodice, reparații etc.).

Pentru fundamentarea în termeni reali (prețuri constante ale anului 0) a acestei categorii de cost (*Tabelul nr. 2.*), am utilizat următoarele ipoteze:

- costul mentenanței în medie, de 23.800 lei/an, în baza unui contract de mentenanța (conform informațiilor puse la dispoziție de firme de profil);
- rata anuală de creștere a acestui tarif este estimată la 2%, în termeni reali;

Tabelul nr. 2: Costuri operaționale (lei, prețuri constante ale anului 0)

CATEGORII DE COST / ANI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	.....16	17	18	19	
Cost unitar de mentenanță (fără TVA)		20,000	20,400	20,808	21,224	21,649	22,082	22,523	22,974	13,292	26,917	27,456	28,005	28,565	29,135
Rata anuală de creștere a costurilor cu mentenanța		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Cost unitar de mentenanță (inclusiv TVA)		23,800	24,276	24,762	25,257	25,762	26,277	26,803	27,339	15,817	32,032	32,672	33,326	33,992	34,668
Costuri de mentenanță / reparații		23,800	24,276	24,762	25,257	25,762	26,277	26,803	27,339	15,817	32,032	32,672	33,326	33,992	34,668
Alte costuri (administrative etc.)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total costuri operaționale		23,800	24,276	24,762	25,257	25,762	26,277	26,803	27,339	15,817	32,032	32,672	33,326	33,992	34,668

Sursa: calcule proprii

În *Tabelul nr. 3* sunt prezentate costurile operaționale exprimate în prețuri curente. În acest sens, am utilizat o rată anuală estimată a inflației de 3% pentru întreaga perioadă dereferință (am avut în vedere previziunile macroeconomice realizate pentru anii următori).

Tabelul nr. 3: Costuri operaționale (lei, prețuri curente)

CATEGORII DE COST / ANI	0	1	2	3	4	5...	.....10	...13	14	15	16	17	18	19
Rata estimată a inflației (%/an)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Indicele ratei inflației (%)		103.0	103.3	103.6	103.9	104.2	105.8	106.8	107.1	107.4	107.7	108.1	108.4	108.7
Total cost cu investiția	11,492,654					11500	35.000			11500				
Total costuri operaționale		23,800	24,588	24,661	24735	24,809	27945	33,710	36,100	38,775	41,774	45,139	48,923	53,182

Sursa: calcule proprii

Structura de finanțare a investiției poate avea un impact major asupra sustenabilității și profitabilității financiare a proiectului. Proiectul va fi finanțat în totalitate din surse proprii nefiind implicate surse împrumutate.

Înainte de a determina indicatorii principali de eficiență financiară a investiției, vom verifica sustenabilitatea ei financiară. Vom pune în balanță totalul intrărilor de fluxuri financiare (constituite din surse de finanțare și venituri) cu totalul ieșirilor de fluxuri financiare (formate din costurile cu investiția și costurile operaționale). Determinarea fluxului financiar net și a fluxului financiar cumulat este ilustrată în *Tabelul nr. 4*.

În cadrul analizei sustenabilității financiare, valoarea reziduală a investiției este luată în considerare numai în situația în care aceasta generează efectiv o intrare de numerar (reprezenta, în acest caz, o valoare de lichidare a investiției). În cazul de față, nu există valoare de lichidare la sfârșitul perioadei de exploatare a proiectului, deci nu vom include valoarea reziduală ca și un flux financiar de intrare.

În estimarea ratei de actualizare utilizate, am avut în vedere faptul că aceasta trebuie să reflecte cerința de remunerare a finanțatorului, la nivelul riscului perceput și asumat de acesta prin realizarea proiectului. Cum finanțarea se realizează din surse proprii, am pornit de la un cost al capitalului de 4% (recomandat în analiza financiară pentru proiectele finanțate din fonduri europene nerambursabile) la care am adăugat o primă de risc de 4% (având în vedere că rata de 4% se aplică pentru fluxuri financiare exprimate în euro, iar fluxurile financiare ale proiectului analizat sunt cuantificate în lei).

Rezultă așadar o rată de actualizare de 8%, destul de apropiată de un reper important de pe piața financiară, și anume rata dobânzii fără risc.

Tablelul nr. 4: Sustenabilitatea financiară a investiției (lei)

FLUXURI FINANCIARE / ANI	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total resurse financiare	11,492,654.					11,500					35,000
Total venituri		123,690	135,659	149,624	163,589	179,549	189,524	197,504	207,479	219,449	229,424
Total intrări de fluxuri financiare	11,492,654	123,690	135,659	149,624	163,589	179,549	189,524	197,504	207,479	219,449	229,424
Total costuri cu investiția	11,492,654					35,000					35,000
Total costuri operaționale		23,800	24,588	24,661	24,735	24,809	24,884	24,959	25,033	26,410	27,945
Total ieșiri de fluxuri financiare	11,492,654	23,800	24,588	24,661	24,735	24,809	24,884	24,959	25,033	26,410	27,945
Total flux de numerar	0.0	99,890	111,072	124,963	138,854	154,740	164,640	172,546	182,446	193,039	201,479
Rata de actualizare %		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Indice de actualizare		0.9259	0.8573	0.7938	0.735	0.6806	0.6302	0.5835	0.5403	0.5002	0.4632
Flux de numerar actualizat		92,488	95,222	99,196	102,058	105,316	103,756	100,680	98,575	96,558	93,325
Flux de numerar actualizat cumulat		192,377	206,294	224,159	240,912	260,056	268,397	273,226	281,021	289,598	294,804

FLUXURI FINANCIARE / ANI	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Total resurse financiare					11,500					
Total venituri	237,404	243,389	251,369	259,349	265,334	273,314	283,289	291,269	299,249	309,224
Total intrări de fluxuri financiare	237,404	243,389	251,369	259,349	265,334	273,314	283,289	291,269	299,249	309,224
Total costuri operaționale	29,659	31,572	33,710	36,100	38,775	41,774	45,139	48,923	53,182	57,985
Total ieșiri de fluxuri financiare	29,659	31,572	33,710	36,100	38,775	41,774	45,139	48,923	53,182	57,985
Total flux de numerar	207,745	211,817	217,659	223,249	226,559	231,540	238,149	242,346	246,067	251,238
Rata de actualizare %		8	8	8	8	8	8	8	8	8

Indice de actualizare	0.4289	0.3971	0.3677	0.3405	0.3152	0.2919	0.2703	0.2502	0.2317	0.2145
Flux de numerar actualizat	89,102	84,112	80,033	76,016	71,411	67,587	64,372	60,635	57,014	53,891
Flux de numerar actualizat cumulat	296,847	295,929	297,693	299,266	297,970	299,127	302,521	302,981	303,081	305,129

Sursa: calcule proprii

Având în vedere că investițiile realizate nu pot fi valorificate ca atare la sfârșitul perioadei de referință de 20 ani estimăm că valoarea reziduală la 5% din valoarea investiției inițiale (în prețuri curente), adică 115.394 lei. Aceasta se consideră un flux financiar de intrare în ultimul an de analiză (20) și se cumulează, în vederea actualizării, cu fluxurile financiare nete înregistrate în acel an.

Având o singură sursă de finanțare, provenind din surse proprii ale beneficiarului, nu se justifică realizarea unei analize financiare separate privind profitabilitatea financiară a investiției în funcție de structura de finanțare a acesteia. În acest caz, profitabilitatea investiției ($/C$) va coincide cu profitabilitatea financiară a capitalului investit ($/K$) și este determinată în cele ce urmează.

Principalii indicatori de eficiență financiară sunt prezentați în Tabelul nr. 5. În urma actualizării fluxurilor financiare, rezultă că implementarea proiectului va genera, după recuperarea investiției inițiale, un surplus financiar (VNAF) de 153.482 lei. Rata internă de rentabilitate financiară (RIRF) este de 5.99%.

Ambii indicatori justifică pe deplin adoptarea deciziei de realizare a investiției propuse.

Tabelul nr. 5: Indicatorii financiari ai investiției

FLUXURI FINANCIARE / ANI	0	1	2	3	4	5.....	.....16	17	18	19	20
Total venituri (economii de costuri ET + EE)	0.0	123,690	135,659	149,624	163,589	179,549	273,314	283,289	291,269	299,249	309,224
Total costuri (investiție + operaționale)	11,492,654	23,800.0	24,587.5	24,661.3	24,735.3	24,809.5	41,773.8	45,139.5	48,922.6	53,181.9	57,985.4
Valoarea reziduală											
Fluxuri financiare nete	-1,499,310	99,889.5	111,071.9	124,963.1	138,854.1	154,739.8	231,540.1	238,149.4	242,346.3	246,067.0	251,238.4
Rata de actualizare %		8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
Indice de actualizare		0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,2919	0,2703	0,2502	0,2317	0,2145
Fluxuri financiare actualizate	-1,499,310	107,881	119,958	134,960	149,962	221,542	250,063	257,201	261,734	265,752	271,338
FNPV/C = FNPV/K											153,482
FRR/C = FRR/K											5.99

Sursa: calcule proprii

4. Analiza de senzitivitate

Analiza realizată anterior este una în mediu determinist. În realitate, mediul economic este supus incertitudinii. În cadrul analizei de senzitivitate ne propunem să identificăm variabilele critice ale modelului și cât de sensibil este proiectul la modificarea acestora.

Variabilele critice identificate sunt:

- costul cu investiția – estimăm că se pot înregistra economii față de sumele precizate în mediul cert sau, dimpotrivă, anumite achiziții să fie mai costisitoare decât am estimat inițial; intervalul de variație al variabilei este stabilit la (-10%; +10%);
- costurile operaționale (cu mentenanța) – având în vedere nivelul acestora, am stabilit un interval de variație mai amplu, și anume (-50%; +50%);
- tariful la energie – am considerat că se poate înregistra o creștere a acestuia cu o rată mai redusă decât cea estimată inițial (echivalent cu diminuarea estimărilor inițiale cu 5% pentru fiecare an), sau mai ridicată (față de tarifele previzionate în mediul cert, considerăm o creștere de 10% în fiecare an), astfel că intervalul de variație este (-5%; +10%);
- rata de actualizare – aceasta poate fi de minimum 5% (valoarea recomandată pentru proiectele cu finanțare europeană), ceea ce înseamnă o diminuare cu 3 p.p. a valorii estimate inițial; simetric, am estimat și posibilitatea creșterii acesteia cu 3 p.p., ajungând la un nivel de 11%; intervalul de variație în acest caz este (-3 pp; +3 pp).

În Tabelul nr. 6. sunt prezentate valorile pentru VNAF, iar în Tabelul nr. 8. valorile pentru RIRF, în baza modificării valorilor pentru variabilele critice, în interiorul intervalelor de variație precizate.

Tabelul nr. 6: Extras din analiza de senzitivitate (VNAF) (mii lei)

Modificări (procente) %	-50	-20	-10	-5	0	5	10	20	50
Costul cu investiția (mii lei)			4,822	3,576	2,307	1,038	-185		
Costuri de mentenanță (mii lei)	6.250	2,676	2,492	2,399	2,307	2,215	2,109	1,926	1,361
Tariful la energie (lei/KWh)				861	2,307	3,749	5,191		
Modificări (puncte procentuale) %		-3	-2	-1	0	1	2	3	
Rata de actualizare (mii lei)		10,497	7,382	4,660	2,307	224	-1,615	-3,230	

Sursa: calcule proprii

Tabelul nr. 7: Extras din analiza de senzitivitate (RIRF) (%)

Modificări (procente) %	-50	-20	-10	-5	0	5	10	20	50
Costul cu investiția %			8,61	8,08	8,01	7,21	6,65		
Costuri de mentenanță (mii lei)	9,32	9,21	9,14	9,12	9,12	9,03	8,99	8,94	8,67
Tariful la energie (lei/KWh)				7,42	8,24	8,33	8,35		

Sursa: calcule proprii

Analizând rezultatele, observăm următoarele:

- costul cu investiția exercită o influență semnificativă; la o creștere cu numai 10% a acestuia, valoarea actualizată netă a proiectului devine negativă (ceea ce înseamnă că nu se mai recuperează investiția inițială), iar rata internă de rentabilitate coboară sub nivelul ratei de actualizare, ceea ce ar face investiția inacceptabilă; riscul însă nu este chiar atât de ridicat, având în vedere că în costul cu investiția au fost prinse și cheltuieli neprevăzute, care pot acoperi eventuale creșteri de prețuri pentru achizițiile din proiect;
- costurile de mentenanță au un impact semnificativ; nu există riscul ca indicatorii proiectului să devină inacceptabili în interiorul intervalului de variație stabilit;
- creșterea ratei de actualizare are un impact nefavorabil asupra performanței proiectului, VNAF devine negativă în cadrul intervalului de variație, ceea ce era de așteptat, deoarece orice creștere a ratei de actualizare peste nivelul ratei interne de rentabilitate a proiectului generează valoare actualizată netă negativă.

Valorile de comutare presupun determinarea unui prag dincolo de care modificarea variabilei conduce la indicatori neperformanți ai investiției. La atingerea nivelului acestor praguri, VNAF devine negativă, iar RIRF coboară sub nivelul ratei de actualizare.

Investiția devine neperformantă la creșterea cu aproximativ 8% a costului investiției inițiale SAU la creșterea cu peste 200% a cheltuielilor de mentenanță.

Aceste valori trebuie interpretate cu prudență, deoarece ele sunt estimate în situația modificării valorii unei singure variabile, restul rămânând nemodificate.

În realitate, modificarea lor apare corelat și impactul asupra proiectului va fi mult mai intens.

5. Analiza riscurilor

Având în vedere caracterul investiției, considerăm că nu sunt implicate riscuri majore, al căror impact să nu fi fost deja surprins în cadrul analizei de senzitivitate și care ar trebui cuantificate separat. În cazul investițiilor de acest gen, principalele categorii de riscuri care pot apărea sunt următoarele:

- factori naturali, în special din perspectiva dezastrelor naturale de orice fel (cutremure, fulgere, ploi torențiale, furtuni, grindină) care pot afecta clădirile și materialele necesare construcției;
- factori ce țin de alte active cu care investiția este în strânsă intercorelație (corpuri declădire învecinate, dotări exterioare/interioare care necesită perforarea stratului protector al pereților clădirii);

- schimbările ce apar pe piață cu privire la materiile prime, materialele, serviciile și lucrările vor trebui procurate de pe piață;
- schimbări apărute pe piața muncii cu privire la forța de muncă;
- schimbări în ceea ce privește numărul, structura, calitatea celor care vor beneficia de servicii;
- posibilitățile de obținere a finanțării și costurile la care această finanțare în cazul în care resursele bugetare curente sau fondurile europene sunt insuficiente pentru a finanța edificarea acestui obiectiv;
- factori politici care pot influența stabilitatea generală și incertitudinea privind legislația aplicabilă, prioritizarea investițiilor, prioritizarea deschiderilor de credite bugetare etc.

Concluzii

Principale obiective ce se preconizează a fi atinse prin realizarea obiectivului de investiții prezentat sunt:

A) Obținerea unei gradinite moderne, dotate la standarde europene, organizată și adaptată nevoilor contemporane și viitoare de dezvoltare ale orasului Ghimbav.

B) Îmbunătățirea structurii funcționale de educație prin crearea de noi spații corespunzătoare necesităților funcționale.

C) Atingerea gradului maxim de eficiență funcțională a Gradinita cu program prelungit Ghimbav.

D) Asigurarea îndeplinii necesarului impus de volumul mare de solicitări.

E) Descongestionarea spațiilor existente la corpul de clădire în care funcționează gradinita.

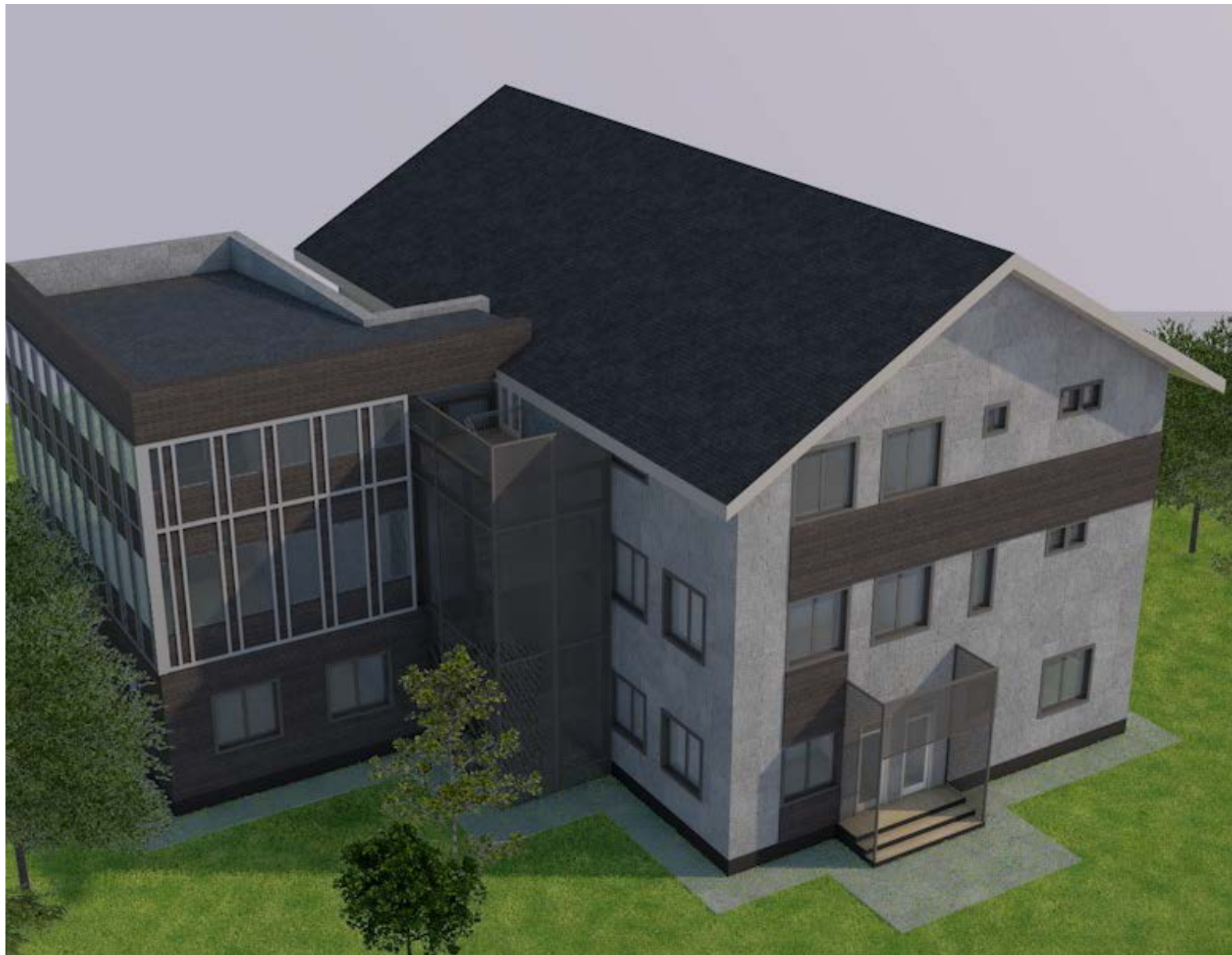
F) Dezvoltarea durabilă a structurii socio-comunitare și urbană și promovarea în mod pozitiv a imaginii orasului Ghimbav.

În urma fundamentării fluxurilor financiare de intrare, respectiv ieșire, a determinării indicatorilor proiectului și a verificării sustenabilității financiare, recomandăm **realizarea proiectului în varianta A, datorită și a costului investiției.**

Proiectul nu are variabile cheie în raport cu care să prezinte o sensibilitate foarte ridicată.

Precizăm că, atât în perioada de implementare, cât și pe durata exploatării, beneficiarul trebuie să acorde o atenție deosebită variabilelor critice ca având impact major asupra performanțelor proiectului.



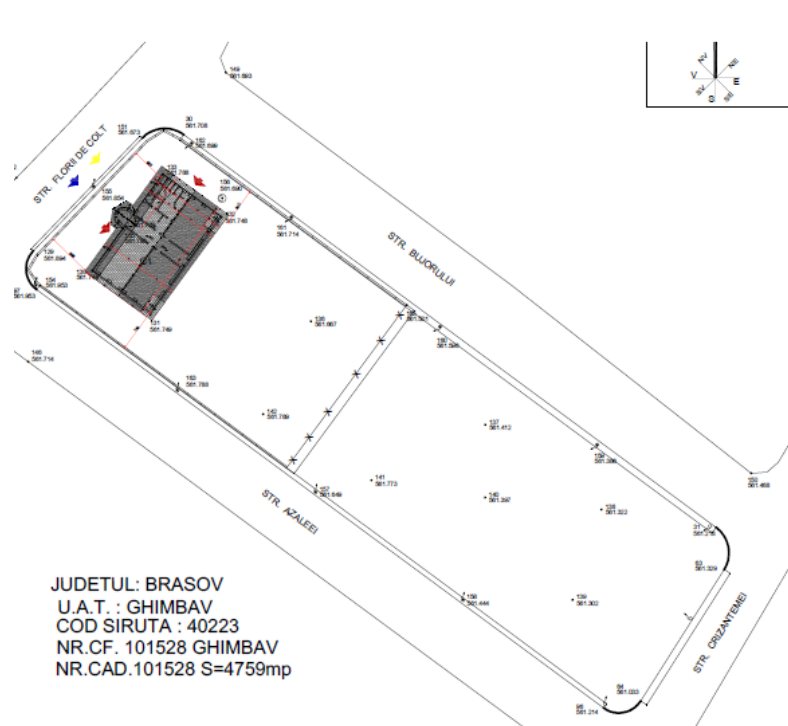


**GRADINITA CU
PROGRAM
PRELUNGIT
GHIMBAV**

CONCEPT

- Conceptul acestui proiect se bazează, în primul rând, pe dorința de a crea un mediu educațional modern. Pentru a face față multiplelor cereri ale părinților/copiilor din zonă care ar dori să învețe la această grădiniță pentru crearea unui mediu favorabil educării copiilor și asigurarea unor condiții optime de confort și igienă este renovarea și extinderea grădiniței cu program prelungit





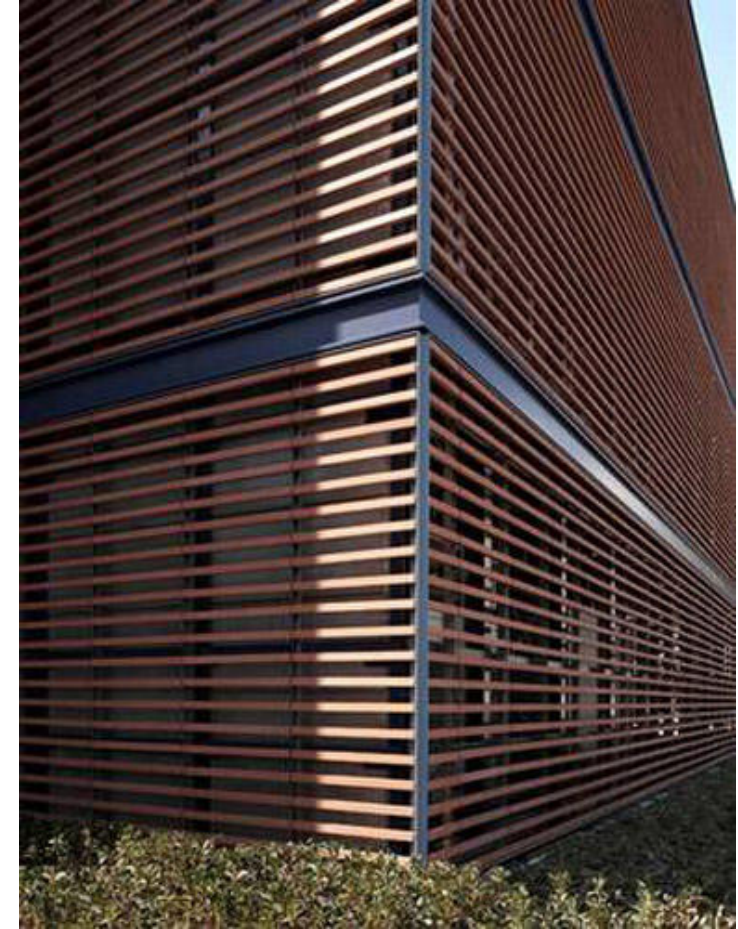
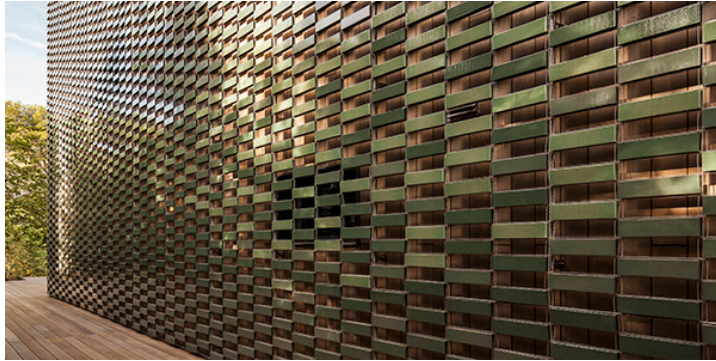
AMPLASARE

- - Amplasamentul obiectivului propus prin prezenta documentație este situat în județul Brașov, Oras Ghimbav, str. Florii de Colt, nr 1,
- - Terenul este înscris în cartea funciară și are număr cadastral 101528 și are nr. Top 101528. Suprafața terenului este de 4759 mp. Forma terenului este neregulată.
- - Obiectul prezentei documentații este reprezentat de Corpul C1 - o construcție cu funcțiunea de gradinita cu program prelungit, în regim P+1E+M

DETALII

- Pentru a face față multiplele cereri ale părinților/copiilor din zonă care ar dori să învețe la această gradiniță pentru crearea unui mediu favorabil educării copiilor și asigurarea unor condiții optime de confort și igienă este necesară renovarea și extinderea gradiniței.
- Sarpanta existenta este în stare avansata de degradare și se propune reabilitarea acesteia, prin înlocuirea elementelor structurale din lemn putrezite, și înlocuirea învelitorii din tabla. În momentul de față
- În cadrul temei de proiectare sunt propuse a se realiza următoarele categorii de lucrări:
 - Reabilitarea acoperișului și transformarea Mului în mansarda fără modificarea pantei și înălțimii acoperișului
 - Reabilitarea utilităților (alimentare cu apă-canalizare, energie termică, energie electrică, alimentare cu apă caldă menajeră, instalații sanitare precum și la altele)
 - Instalații electrice
 - Instalații electrice de iluminat și prize - instalații de forță –
 - Instalații de siguranță/urgentă
 - Instalații electrice interioare/exteroare aferente obiectivului
 - Instalații de curenți slabi (rețea voce-date, telefon și internet, detecție efracție, detecție și semnalizare, avertizare incendiu)
 - Instalații de protecție împotriva șocurilor electrice - instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice
 - Instalații sanitare
 - Instalații și obiecte sanitare specifice grupei de vârstă Instalații termice
 - Instalații termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere va fi asigurată de o centrală termică și radiatoare pentru distribuție.
- Dotarea cu echipamente PSI pentru a asigura protecția împotriva incendiilor conform normelor tehnice în vigoare privind paza, protecția împotriva incendiilor

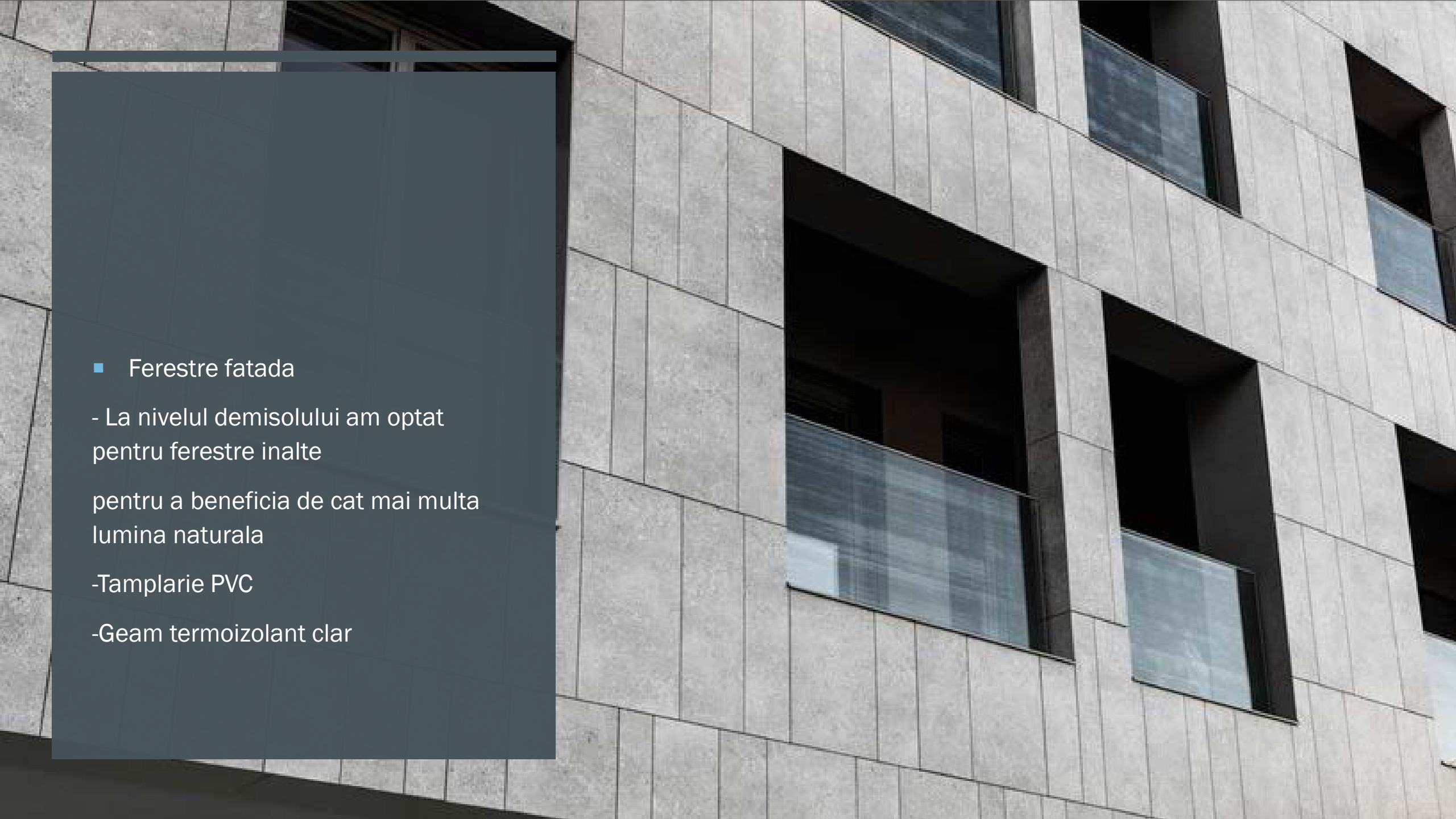




- Fatada – Sistem fatada ventilata
Exemple:

- Placari cu elemnte prefabricate din BOND
- Perete cortina
- Perete riflato



A photograph of a modern building facade featuring large, rectangular windows set within a grid of light-colored stone or concrete panels. The perspective is from a low angle, looking up at the building. A dark grey semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing white text.

- Ferestre fatada

- La nivelul demisolului am optat pentru ferestre inalte

pentru a beneficia de cat mai multa lumina naturala

- Tamplarie PVC

- Geam termoizolant clar



**COMPARTIMENTAREA
EXISTENTA SE PASTREAZA,
SUNT PROPUSE LUCRARI
DE REAMENAJARE SI
RENOVARE**

- Corpul de cladire propus, adaposteste la nivelul etajului o sala de mese, iar la nivelul etajului 2, Sali de clasa



AMENAJARI INTERIOARE

EXEMPLU INTEGRARE IN COTIDIAN – PERETE DESPARTITOR 3M, CU O FATA





- Amenajari exterioare – mobilier modeular pentru copii

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 20826 / 07.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 3

Proiect de hotărâre
din .. 07.12.2022

privind revocarea HCL Ghimbav nr. 154 din data de 27.10.2022

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 20.825/07.12.2022, adresa nr.20103/24.11.2022, transmisă de către Instituția Prefectului Județului Brașov privind exercitarea controlului de legalitate a actelor administrative-hotărârile Consiliului Local Ghimbav adoptate în ședința din data de 27.10.2022, respectiv, HCL Ghimbav. Nr. 154/27.10.2022. prevederile art. 200, art. 249, alin. 4) și art. 255 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederile art. 3, alin. 1 și 3 din Legea nr. 554/2004 privind Contenciosul administrativ, Referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

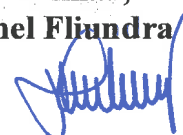
Art. 1. Se revocă Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 154/27.10.2022 privind vânzarea directă a imobilului-teren situat în Ghimbav, înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către S.C. ORKA R&K SRL.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Secretarul general al Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



FP 07 - 01



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 20827 / 07.12.2022

REFERAT DE APROBARE

privind revocarea HCL Ghimbav nr. 154/27.10.2022 privind vânzarea directă a imobilului-teren înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340, în suprafață de 7.186 mp către SC Orka R&K SRL

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 20825 / 07.12.2022, adresa nr. 20103/24.11.2022 transmisă de către Instituția Prefectului Județului Brașov privind controlul de legalitate al actelor adoptate de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav în ședința din data de 27.10.2022 prin care ne comunică observații cu privire la HCL nr. 154/2022 privind vânzarea directă a imobilului înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, în suprafață de 7.186 mp către SC ORCA R&K SRL, în sensul că nu au fost respectate prevederile art. 139, alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, acest act administrativ se adoptă cu majoritatea calificată, respectiv cu un număr de 11 voturi pentru iar în speța de față au fost numai 10 voturi, motiv pentru care actul sus menționat este nul.

Propun Consiliului Local al Orașului Ghimbav, aprobarea Proiectul de hotărâre în forma inițiată.

Primar,
Ionel Fliundra



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 20825 / 07.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind revocarea HCL Ghimbav nr. 154/27.10.2022 privind vânzarea directă a imobilului-teren înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către SC Orka R&K SRL

Având în vedere adresa nr. 20103/24.11.2022 transmisă de către Instituția Prefectului Județului Brașov privind controlul de legalitate al actelor adoptate de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav în ședința din data de 27.10.2022 prin care ne comunică observații cu privire la HCL nr. 154/2022 privind vânzarea directă a imobilului înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340, în suprafață de 7.186 mp către SC ORCA R&K SRL, în sensul că nu au fost respectate prevederile art. 139, alin. 2 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, acest act administrativ se adoptă cu majoritatea calificată, respectiv cu un număr de 11 voturi pentru iar în speța de față au fost numai 10 voturi, motiv pentru care actul sus menționat este nul, precum și faptul că pe cota de ½ are un drept de suprafață și SC Avesad SRL care a avut un contract de asociere în participațiune cu SC Orka R&K SRL, motiv pentru care constructorul de bună credință este singur SC Orka R&K SRL fără SC Avesad SRL.

În considerarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv:

- art. 200 „Dispozițiile primarului, hotărârile consiliului local și hotărârile consiliului județean sunt supuse controlului de legalitate exercitat de către prefect conform prevederilor art. 255;
- art. 255, alin. 2) „Prefectul poate ataca actele autorităților prevăzute la alin. 1) pe care le consideră ilegale, în fața instanței competente, în condițiile legii contenciosului administrativ;
- precum și prevederile Legii nr. 554/2004 privind Contenciosul administrativ, respectiv „art. 3, alin. 1) „Prefectul poate ataca direct în fața instanței de contencios administrativ actele emise de autoritățile administrației publice locale, dacă le consideră nelegale, acțiunea se formulează în termenul prevăzut la art. 11, alin.1) care începe să curgă de la momentul comunicării actului către prefect și în condițiile prevăzute de prezenta lege” și alin. 3) „Până la soluționarea cauzei, actul atacat potrivit alin. 1) este suspendat de drept.

Propun spre dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Orașului Ghimbav, proiectul de hotărâre așa cum a fost inițiat, drept pentru care s-a încheiat prezentul Raport de specialitate.

Secretar General,
Dan Szinatovici

Întocmit,
Consilier juridic-Bîznă Liliana

Al secretar
25.11.22
d-na Bratu
d-na Sorban + urbandism

ROMÂNIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BRAȘOV



Nesecret

Nr.16177 din 21.11.2022
Indicativ dosar IIIA.41.

CĂTRE,

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
CONSILIULUI LOCAL
În atenția secretarului general

Referitor la legalitatea actelor administrative adoptate de către Consiliul local al orașului GHIMBAV, în ședința din data de 27.10.2022

Având în vedere prevederile art.123 alin. (3) și (5) din Constituția României, coroborate cu prevederile art.200, art.249 alin. 4 și art.255 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, precum și prevederile art.3 alin. (1) și (3) din Legea nr.554/2004, privind Contenciosul administrativ,

Văzând prevederile Ordinului Prefectului nr.471/2022, privind exercitarea controlului de legalitate asupra actelor administrative adoptate sau emise de autoritățile administrației publice județene și locale de către consilierii juridici din cadrul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,

În aplicarea art.6, pct III, lit c și e din HG nr.906/2020, pentru punerea în aplicare a unor prevederi ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, vă comunicăm următoarele:

Secretarul general al orașului GHIMBAV - Județul Brașov a comunicat Instituției Prefectului Județului Brașov în vederea verificării legalității, cu adresa nr. 18598/31.10.2022, înregistrată la Instituția Prefectului Județului Brașov sub nr.16177/01.11.2022, următoarele acte administrative:

- **HOTĂRÂRILE CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI GHIMBAV – JUDEȚUL BRAȘOV nr.127-154** adoptate în ședința cu caracter ordinar.

Observații: Referitor la HCL nr. 134/2022 privind aprobarea rectificarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de spatii de depozitare /Logistica, Productie, Comert si Servicii, Birouri” aprobat prin HCL nr. 108/31.08.2021, imobil strada Sanzienei F.N., CF 101881-intravilan , CF 101608-intravilan, CF 105590- extravilan, vă solicităm să ne comunicați

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Brașov, Bd. Eroilor nr. 5, tel. 0268-419.277, 0268-476.022, fax 0268-475.105
<http://bv.prefectura.mai.gov.ro>, e-mail ipbv@mai.gov.ro

dacă ați parcurs aceeași procedură ca în cazul adoptării PUZ-ului ce suferă modificări , în conformitate cu prevederile Art. 65 alin. 2 din Legea nr. 350/2001

(1) În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnicoedilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule.

-Referitor la HCL nr. 144 privind apartenența la domeniul privat al Orașului Ghimbav a imobilului teren situat în CF nr. 106794, nr. Top 362/1 în suprafață de 1993 mp, vă transmitem următoarele:

Din studiul documentației nu putem observa că acest imobil- teren a fost în administrația orașului Ghimbav, așa cum legiuitorul stipulează în mod express în actul normativ Legea nr. 18/1991, prevederile art. 36 alin. 1 din Legea 18/1991,

Art. 36

(1) Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26.

Totodată în cazul în care a fost în administrația orașului vă rugăm ca pe viitor să adăugați ca temei legal și prevederile art.1138 din C.pr.civ.

-Referitor la HCL nr. 145 privind apartenența la domeniul privat al Orașului Ghimbav a imobilului teren având categoria de folosință – drum nr. Top 2194/1/1, vă transmitem faptul că actul normativ care reglementează regimul juridic al drumurilor este OG 43/1997. Mai mult decât atât, potrivit Anexei 4 din OUG nr, 57/2019 privind codul administrativ drumurile comunale, vicinale și străzile aparțin domeniului public al orașului și nicidecum privat.

- Referitor la adoptarea HCL nr. 146/2022 privind apartenența la domeniul privat al orașului Ghimbav a imobilului – teren identificat în CF nr. 101003- Ghimbav, nr. Top 263 în suprafață de 677 mp, aducem aceleași critica asemenea HCL 144 cu precizarea că din CF-ul anexat nu reiese categoria de folosință a terenului, motiv pentru care apreciem că nu îndeplinește cele două condiții impuse de legiuitor, respectiv: ca la data intrării în vigoare a legii fondului funciar, terenul imobil să fie situat în intravilanul localității și să se fi aflat în administrarea orașului/comunei .

- aceleași critici le aducem și adoptării HCL nr. 147/2022, cu atât mai mult cu cât în extrasul de carte funciară este înscris un litigiu, HCL 149/2022, HCLnr.150/2022

- Referitor la adoptarea HCL nr. 148/2022 reiterăm criticile mai sus menționate pentru actul administrativ nr. 145/2022

- Referitor la adoptarea HCL nr. 154/2022 privind vânzarea directă a imobilului teren înscris în CF nr. 104340, în suprafață de 7186 mp către SC ORCA R& K SRL, facem următoarele precizări :

- **în principal nu ați respectat prevederile art. 139 alin.2 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, în sensul că acest act administrativ se adoptă cu majoritate calificată, respectiv cu un număr de 11 voturi pentru iar în speța de față ați avut numai 10 voturi, motiv pentru care acest act este nul.**
- **În subsidiar, observăm că pe cota de ½ are un drept de suprafață și SC AVESAD SRL, care a avut un contract de asociere în participațiune cu SC**

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

ORCA R& K SRL, motiv pentru care constructorul de bună credință este singur SC ORCA R & k SRL fără SC AVESAD?

Față de cele precizate, vă solicităm în mod respectuos să procedați la Revocarea HCL-urilor unde nu puteți face dovada solicitărilor noastre .

în caz contrar actul administrativ va fi supus controlului judecătoresc conform Legii nr. 554/2004 privind Contenciosul administrativ.

Precizăm că de la data introducerii acțiunii privind anularea actului administrativ, acesta din urmă este suspendat de drept.

Actele administrative au fost comunicate Instituției Prefectului Județului Brașov în data de 01.11.2022, fiind respectat termenul de comunicare prevăzut la art.197 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Sub rezerva îndeplinirii de către emitent a cerințelor referitoare la actele administrative menționate cu observații, restul actelor administrative au fost adoptate cu respectarea prevederilor legale, motiv pentru care nu se impune promovarea unei acțiuni în contencios administrativ.

Cu stimă,

PREFECT
Mihai – Cătălin VASH



SECRETAR GENERAL
Elena DUMBRAVĂ

Verificat, sef serviciu	Liliana SOLOVASTRU	21.11.2022	
Întocmit, consilier juridic	Loredana APOSTU	21.11.2022	

D:\Loredana\Desktop\2022\GHIMBAV\hotarari\aviz.Hcl127-154.docx; nr. ex. 2

Nr. 20829 / 07.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:1.....

Proiect de hotărâre
din 07.12.2022

**privind vânzarea directă a imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, înscris în
CF. nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către
S.C. Orca R&K SRL**

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere cererea S.C. Orca R&K SRL care solicită cumpărarea terenului situat în Orașul Ghimbav, zona Transilana, teren înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp, teren ce face obiectul Contractului de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, prevederile art. 9, lit. m), Contractul de asociere în participațiune nr. 1/23.03.2019 încheiat între S.C. Avesad SRL și S.C. Orca R&K SRL, Actul aditional la Contractul de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, HCL Ghimbav nr. 114/31.08.2022, Raportul de evaluare teren nr. 268/07.10.2022 întocmit de expert evaluator Verdeș Mihaela-Viorica, Extrasul CF nr. 104340/Ghimbav, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 20.828/07.12.2022

Văzând prevederile art. 129, alin. 1), alin. 2), lit. c), alin. 6, litera b), art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav, Raportul de evaluare teren nr. 268/07.10.2022 întocmit de către expert evaluator Verdeș Mihaela-Viorica.

Art. 2. Contractul de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, cu modificările și completările ulterioare, se reziliază, urmând a se încheia contract de vânzare-cumpărare cu locatarul S.C. Orca R&K SRL pentru suprafața de teren ce a făcut obiectul contractului de locațiune, respectiv pentru suprafața de teren aflată în proprietatea privată a Orașului Ghimbav, situată în Orașul Ghimbav, zona Transilana, înscrisă în C.F. nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp la prețul de 129.348 Euro, contravaloarea în lei la cursul BNR de la data plății.

Art. 3. Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat prin grija cumpărătorului până la data de 31.03.2023, în caz contrar prezenta hotărâre nu-și va produce efectele. La încheierea contractului se va plăti un avans de 15 % respectiv 19.403 Euro + TVA, contravaloarea în lei, la cursul BNR la data plății, iar restul sumei se va eșalona în rate lunare egale pe o perioadă de 10 ani, cu plata dobânzii de referință aferentă, stabilită de Banca Națională a României. La tranzacție se va percepe TVA.

S.C. Orca R&K SRL trebuie să prezinte înainte de perfectarea contractului dovada plății tuturor datoriilor la bugetul local.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



FP 07 - 01



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

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



Nr. 20830 / 07.12.2022

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea directă a imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către S.C. Orka R&K SRL

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate private a orașului, în condițiile legii.

S.C. Orka R&K SRL solicită cumpărarea terenului situat în Orașul Ghimbav, zona Transilana, teren înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cadastral 104340 în suprafață de 7.186 mp, teren ce face obiectul Contractului de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, construcția fiind finalizată.

În conformitate cu prevederile art. 9, litera m) din Contractul de locațiune, locatarul poate să solicite cumpărarea terenului după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia pe baza unei expertize însușite de către Consiliul Local Ghimbav.

Terenul ce face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al orașului Ghimbav și poate fi vândut în conformitate cu prevederile art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 conform căruia „*în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a UAT pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către Consiliul Local*”.

Oportunitatea vânzării acestui teren este motivată din punct de vedere juridic și financiar. Vânzarea terenului determină o sursă de venit pentru bugetul local prin plata prețului de 129.348 Euro echivalent 639.554 lei, conform Raport de evaluare teren nr. 268/07.10.2022 întocmit de expert evaluator Verdeș Mihaela-Viorica, iar viitorul proprietar va genera venituri prin plata taxelor și impozitelor locale.

Primar,
Ionel Fliundra



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

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 20828 / 07.12.2022

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a imobilului-teren situat în Ghimbav, înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp către S.C. Orca R&K SRL

Compartimentul juridic din cadrul Primăriei Orașului Ghimbav,

Analizând Proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a imobilului teren situat în Ghimbav, înscris în CF nr. 104340/Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp ,

Având în vedere solicitarea făcută de către S.C. Orca R&K SRL privind cumpărarea terenului situat în Orașul Ghimbav, zona Transilana, teren înscris în CF nr. 104340-Ghimbav, nr. cad. 104340 în suprafață de 7.186 mp, teren ce face obiectul contractului de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, construcția fiind finalizată, Contractul de asociere în participațiune nr. 1/23.03.2019 încheiat între SC Avesad SRL și SC Orca R&K SRL, Actul adițional la Contractul de locațiune (închiriere) teren cu constituirea dreptului de suprafață nr. 898/17.06.2017, HCL Ghimbav nr. 114/31.08.2022, Extrasul CF nr. 104340/Ghimbav,

În conformitate cu prevederile art. 9, lit. m) din Contractul de locațiune, locatarul poate să solicite cumpărarea terenului după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia pe baza unei expertize însușite de către Consiliul Local Ghimbav.

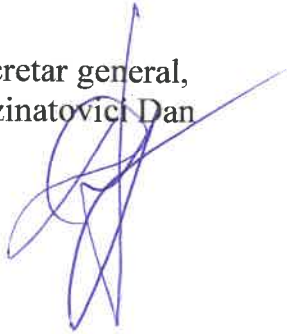
Terenul ce face obiectul proiectului de hotărâre aparține domeniului privat al Orașului Ghimbav și poate fi vândut în conformitate cu prevederile art. 364, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform căruia „...în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a UAT pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local”.

Conform Raportului de evaluare teren nr. 268/07.10.2022 întocmit de expert evaluator Verdeș Mihaela-Viorica, imobilul-teren a fost evaluat la valoarea de piață estimată la 129.348 Euro echivalent 639.554 lei.

Văzând prevederile art. 129, alin. 1), alin. 2), lit. c), alin. 6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Luând în considerare cele invocate mai sus, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local Ghimbav, proiectul de hotărâre sus menționat pentru care s-a întocmit prezentul raport de specialitate.

Secretar general,
Szinatovici Dan

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dan Szinatovici', written over the printed name.

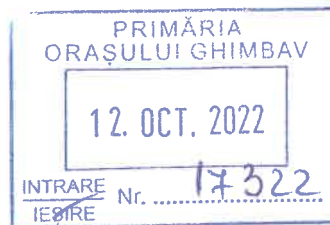
Compartimentul juridic,
Consilier juridic-Bîznă Liliana

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Liliana Bîznă', written over the printed name.

*Ad. de catre
18.10.22
Pun*

*dom
Sarbou*

P.F.A. VERDEȘ MIHAELA - VIORICA
Telefon: +40 735 925 515
Email: office@evaluarebrasov.ro



C.I.F.: 26031540, Re.Com: F08/1216/2009

NR. INREGISTRARE: 56 / 11 octombrie 2022

CATRE: PRIMARIA GHIMBAV
Str. Lunga, nr. 2, jud. Brasov.

Prin prezenta adresa de inaintare va predau conform intelegerii, rapoartele de evaluare, in original:

NR. RAPORT	BUN IMOBIL EVALUAT
NR. 268 / 07 octombrie 2022	Raport de evaluare conform comanda nr. 16606 / 30.09.2022.

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
EXPERT EVALUATOR BUNURI MOBILE SI PROPRIETATI IMOBILIARE
Membbru Titular ANEVAR
Legitimatie nr. 17055/2022

Tel: 0735925515
Mail: office@evaluarebrasov.ro

P.F.A. VERDEȘ MIHAELA - VIORICA
Sediul: Str. Mihail Kogalniceanu Nr.19,
Ap.23, Brașov, Județul Brașov
Email: office@evaluarebrasov.ro



C.I.F.: 26031540, Re.Com: F08/1216/2009
IBAN: RO62 BRDE 080S V712 1997 0800
BRD Groupe Société Générale - Brașov
Telefon: +40 735 925 515



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 268/07.10.2022

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan aparținând domeniului public , arabil in suprafata de 7.186mp identificat prin CF nr.104340 nr.cad.104340

Oras Ghimbav, jud. Brasov

SCOPUL EVALUARII

vanzarii

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

ORASUL GHIMBAV si
drept de preemtiune AVESAD SERVICE SRL

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. VERDES MIHAELA-VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2022

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia.....	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati.....	4
I.3. Scopul evaluării	4
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.....	4
I.5. Tipul valorii.....	5
I.6. Data evaluării	5
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	5
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	6
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	6
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	8
I.12. Descrierea raportului	8
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	8
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	9
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	9
II.4. Date privind impozitele și taxele.....	9
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	9
II.6. Analiza celei mai bune utilizari.....	10
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
III.1. Definirea pieței specifice.....	11
III.2. Analiza ofertei competitive	11
III.3. Analiza cererii.....	11
III.4. Echilibrul pieței.....	12
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....	12
Capitolul IV: EVALUARE.....	13
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14



SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

1. *Teren intravilan arabil in suprafata de 7.186mp identificat prin CF nr.104340 nr.cad.104340*

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului: **ORASUL GHIMBAV** si drept de preemtiune **AVESAD SERVICE SRL**

Proprietatea este grevata de sarcini in **AVESAD SERVICE SRL** cu drept de superficie asupra cotei de ½ si **ORCA R&K SRL** cu drept de superficie asupra cotei de ½

Dreptul de proprietate s-a presupus deplin asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Vanzarii imobilului

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator in **7 octombrie 2022**. Informatiile pe care se bazeaza evaluarea au fost transmise de catre client evaluatorului.

Data evaluării: 07.10.2022

Data raportului: 07.10.2022

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului în integralitatea lui.

Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin piata:

Teren CF 104340	129.348 euro echivalent 639.554 lei
------------------------	--



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluatorul care elaboreaza lucrarea de față este Ing. **Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2022.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile 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.

I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietar Proprietarul imobilului: **ORASUL GHIMBAV si drept de preemtiune AVESAD SERVICE SRL**
Proprietatea este grevata de sarcini in **AVESAD SERVICE SRL** cu drept de superficie asupra cotei de ½ si **ORCA R&K SRL** cu drept de superficie asupra cotei de ½

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare tip terenuri intravilane, identificate si delimitata de actele de proprietate si de catre client, **in vederea vanzarii.**

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluării în prezentul raport de evaluare sunt urmatoarele:

Teren intravilan arabil in suprafata de 7.186mp identificat prin CF nr.104340 nr.cad.104340



Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2022**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **07.10.2022**

I.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definierea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



Handwritten signature



- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

I.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe părți nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietății subiect
- Discuții cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 104340 Gimbav cu nr Cerere 39807/08.03.2022
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

I.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din



documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției sau instalațiilor altele decât cele care sunt, prin execuție, aparente;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată;



- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
 - * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
 - * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Ipoteze speciale:**
- * **NU SUNT**

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- Standardele de Evaluare SEV, compuse din:
 - SEV 100 – IVS Cadru general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit de către PRIMĂRIA GHIMBAV.

Sarcini: **Evaluarea s-a făcut în ipoteza proprietății imobiliare libere de sarcini.**



II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

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 prezent, în Ghimbav este în construcție Aeroportul Internațional Brașov, care va deservi județul Brașov și județele limitrofe.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Ghimbav se ridică la 4.698 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.112 locuitori.[2] Majoritatea locuitorilor sunt români (91,49%), cu o minoritate de maghiari (3,3%).

Zona de amplasare



Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în intravilanul orasului Ghimbav in proximitatea zonei industriale, zona cu caracter preponderent industrial, infrastructura completa, ambient civilizat.

II.4. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.



II.6. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- *fizic posibilă,*
- *fundamentată în mod adecvat,*
- *permisă legal,*
- *fezabilă financiar și*
- *care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este – **teren intravilan în zona industrială.**

Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața Imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.



Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice

- Definirea pietei: **Piața imobilelor tip teren intravilan in zona industrială**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona semicentrala cu acces corespunzator
 - Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea
 - Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie-scazuta, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Criteriile sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala.

In ceea ce priveste piata imobilelor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, datorita, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:



- Investițiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier de descendent datorita incertitudinii actuale. Consider ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca functionalitate si suprafata.

In momentul de fata, proprietatile supuse evaluarii, apartin unei pietei in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vanzării.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin metoda comparatiei.

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- comparația vânzărilor,
- alocarea,
- extracția,
- parcelarea,
- dezvoltarea,
- tehnica reziduală,
- capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piata își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata și confirmata de agentile imobiliare, cat și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.



[Handwritten signature]



În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piața, este:

Teren CF 104340	129.348 euro echivalent 639.554 lei
------------------------	--

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate **teren intravilan**. Piața vanzării, în zona, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piața**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piața, precizia rezultatelor analizelor conferă **încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piața**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **zonele analizate** se tranzacționează proprietăți similare (dar construibile), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piața care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
Teren CF 104340	129.348 euro echivalent 639.554 lei
DATA EVALUĂRII	07.10.2022
PFA Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

- Bibliografie
- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – abordarea prin piața
- **Anexa nr. 2** – Localizare
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piața utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Identificare teren					
	Oras Ghimbav, jud. Brasov	Oras Ghimbav, jud. Brasov DN1	Oras Ghimbav zona Industriala	Ghimbav Industrial centura	
Pret vanzare lot (euro)		285.672	84.000	300.000	
Suprafata (mp)		6.800	2.100	10.000	
Pret vanzare /mp (euro)		42,01	40,00	30,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala	0%	-21%	-13%	-17%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata in intervalul 13-21%
Valoarea ajustata		-9,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		33,01	35,00	25,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		33,01	35,00	25,00	
Element de comparatie					
	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Criterii de comparatie					
	EURO / mp				
Pret vanzare		33,01	35,00	25,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drapt de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		33,01	35,00	25,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditi de finantare	Numarar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		33,01	35,00	25,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditi de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		33,01	35,00	25,00	
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		33,01	35,00	25,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditi de piata	Actuale	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		33,01	35,00	25,00	
LOCALIZARE					
Localizare	Oras Ghimbav, jud. Brasov	Oras Ghimbav, jud. Brasov DN1	Oras Ghimbav zona Industriala	Ghimbav Industrial centura	
Ajustare procentuala		-10%	0%	0%	au fost necesare ajustari pentru comparabila 1 deoarece sa afla intr-o zona mai favorabila pietei specifice
Valoarea ajustata		-3,30	0,00	0,00	
Pret ajustat		29,71	35,00	25,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		29,71	35,00	25,00	
Suprafata (mp)	7186	6.800	2.100	10.000	
Ajustare procentuala		0%	-25%	29%	Comparabila 3 a fost ajustata pozitiv avand o suprafata mai mare si mai greu vandabila. Comparabila 2 a fost ajustata negativ avand o suprafata mai mica si mai usor vandabila.
Valoarea ajustata		0,00	-5,00	5,00	
Pret ajustat		29,71	30,00	30,00	
Utilitati	la hotar	la hotar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoarea ajustata		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat		29,71	30,00	30,00	
Raport l/L	0,742	0,06	7,33	0,13	
Front stradial	73,00	20	70	35,5	
Ajustare procentuala		-10%	0%	9%	Au fost necesare ajustari pozitive pentru comparabilele 1 si 3 deoarece raportul laturilor este mai puțin atractiv pentru piata specifica
Valoarea ajustata		3,30	0,00	3,00	
Pret ajustat		33,01	30,00	33,00	
Drum acces	asfaltat/buna	similar	nesfaltat/medie	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Comparabila 2 a fost ajustata pozitiv avand acces din drum nesfaltat.
Valoarea ajustata		0,00	3,00	0,00	
Pret ajustat		33,01	33,00	33,00	
Alte ajustari	Construit	Nu	Nu	nu	
Ajustare procentuala		-45%	-45%	-45%	Au fost ajustate toate comparabilele deoarece pe teren exista o constructie
Valoarea ajustata		-15,0	-15,0	-15,0	
Pret ajustat		18,01	18,00	18,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		18,01	18,00	18,00	
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	Intravilan-arabil	similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoarea ajustata		0	0	0	
Pret ajustat		18,01	18,00	18,00	
Numar ajustari		2	2	0	
Ajustare totala neta		0	-2	32	
Ajustare totala neta (%)		0%	-6%	32%	
Ajustare totala bruta		21,60	23,00	23,00	
Ajustare totala bruta (%)		65,4%	65,7%	92,0%	
Opinie abordare prin piata		129.340 EURO			CRITERIUL DE SELECTIE ESTE AJUSTAREA BRUTA CEA MAI MICA -> COMPARABILA 1
		639.554 LEI			
		18,00 EURO/mp			
		89 LEI/mp			
		4.9566 Curs valutar			
		07.10.2022 Data evaluarii			

ANEXA 3 – OFERTE DE PIATA COMPARABILE

PAGINA DE GARDA

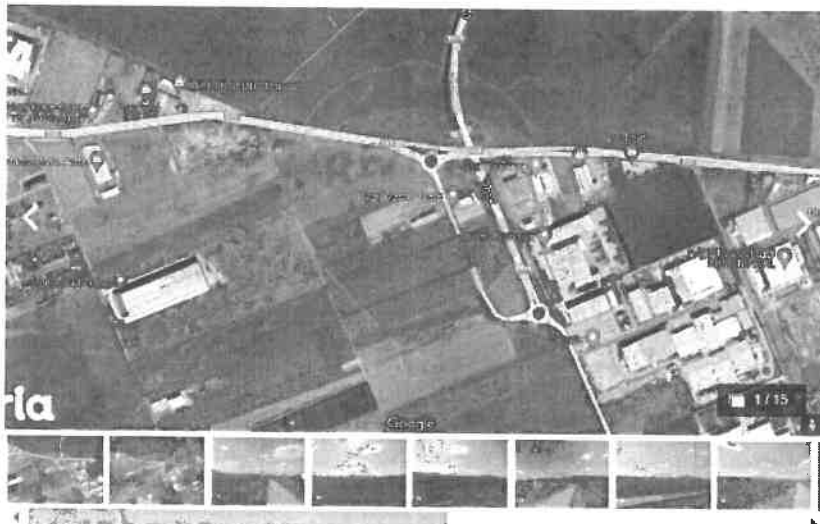


ANEXA 4 – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

PAGINA DE GARDA



[← Inapoi la lista](#) [Teren de Vanzare](#) [Brasov](#) [Ghimbav \(comuna\)](#) [Ghimbav](#) [OPORTUNITATE!!! Teren 6.800 mp Ghimbav / Calea Brasovului, DN1](#)



Adelin Maioru
Agentie
0735 681 686

+40 | Romania | Ghimbav | 0735 681 686

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. ([storia mai mult](#))

Vreau sa primesc oferta similara

OPORTUNITATE!!! Teren 6,800 mp Ghimbav / Calea Brasovului, DN1

339 950 €

[Brasov \(judet\)](#), [Ghimbav, Brasov \(judet\)](#), [Ghimbav, Brasov \(judet\)](#)

50 €/m²

Rata estimata:
7.393 RON /luna

Avans:
252 413 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Prezentare generala

Suprafata	6.800 m ²	Tip teren	teren agricol
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Va propun spre vanzare in sistem de reprezentare, un teren situat in vecinatatea reprezentantei auto Fiat din Ghimbav, intr-o zona cu perspective mari pentru dezvoltare in urmatoii ani.

Terenul oferit are o suprafata de 6800 mp. este intabulat. se afla in extravilanul localitatii Ghimbav si are o forma dreptunghiulara cu front stradal la ambele laturi scurte de aproximativ 20 m.

Terenul are o deschidere catre 2 strazi iar utilitatile se afla langa acesta (gaz, curent, apa, canal).

Au fost obtinute de la institutiile abilitate si pot fi consultate la cerere urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara

Agentie imobiliara
Remax Horizont



758 afiseaza numarul

Traian Grozavescu nr 9, etaj 3, Brasov,
Brasov (localitate)

Descriere anunt

Va propun spre vanzare in sistem de reprezentare, un teren situat in vecinatatea reprezentantei auto Fiat din Ghimbav, intr-o zona cu perspective mari pentru dezvoltare in urmatoii ani.

Terenul oferit are o suprafata de 6800 mp, este intabulat, se afla in extravilanul localitatii Ghimbav si are o forma dreptunghiulara cu front stradal la ambele laturi scurte de aproximativ 20 ml.

Terenul are o deschidere catre 2 strazi iar utilitatiile se afla langa acesta (gaz, curent, apa, canal).

Au fost obtinute de la institutiile abilitate si pot fi consultate la cerere urmatoarele documente:

- Extras de carte funciara
- Certificatul de urbanism pentru elaborare PUZ (in curs de obtinere).
- Ridicarea topografica/Aviz Cadastru Brasov pentru ridicarea topografica

Pentru mai multe informatii dar si pentru programarea unei vizionari la fata locului, va rog sa ma contactati!

Comision standard

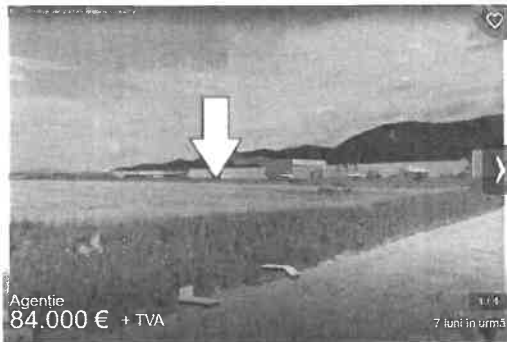
Mai puțin ...

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public

Teren de vânzare in Ghimbav la 84.000 €

Acasa > Brașov > Ghimbav > Teren Ghimbav ,zona industrială



Salvează Distribuie
EMINENT IMOBILIARE
 Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](#)
 Publicat pe: 17/01/2022 Actualizat pe: 17/01/2022

Teren Ghimbav ,zona industrială

Te vezează o persoană



Salvează Distribuie
EMINENT IMOBILIARE
 Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](#)
 Publicat pe: 17/01/2022 Actualizat pe: 17/01/2022

Teren Ghimbav ,zona industrială

Te vezează o persoană

Detalii

[Credit pototener, comision 6](#) [Vezi detalii](#)

Preț / m²:	40 €	Deschidere stradala:	70 m
Suprafată utilă:	2100 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri:	Construcții		

Descriere

Teren Ghimbav , suprafata 2100 m.p., zona industrială (in imediata apropiere a HUTCHINSON Romania , RA-RA Logistic si CAMPO VERDE). Terenul are deschidere de 70 m la drum de acces privat, ce urmeaza a fi cedat Primariei Ghimbav) si are P.U.Z. (Plan urbanistic de zona) in curs de finalizare.Procent de ocupare teren - 60 % . Zona industrie si servicii. Pret 84000 euro care se achita dupa cum urmeaza : 42000 euro la semnarea precontractului de vanzare-cumparare.Iar diferenta la finalizarea PUZ-ului. Comision agentie imobiliara 3 %.

Hartă



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-X34T136BB?lista=6037172&listing=1&pagina=lista&imoidusr=27794>

imobiliare.ro

0722 021 279

Vanzare teren industrial Brasov-Ghimbav

Ghimbav, zona Exterior Est

30 €/mp **300.000 €**



Mircea Buta
Broker Imobiliar
DECENT REAL ESTATE
S.R.L. (PCC)

0722 021 279
011 2020 11131574

Trimite mesaj

10000 mp

20% poate reduce rata creditului
ipotecar.
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Articolul 212 economisi

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X34T136BB

Actualizat pe:

Suprafață teren	10000 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	extravilan
Front stradal	35.5 m
Nr. fronturi	1
Lățime drum acces	5 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Acces auto

DESTINAȚIE

industrial

ALTE DETALII

Agentia imobiliara Decent propune spre vanzare teren extravilan cu urmatoarele caracteristici

- este situat in zona delimitata de DN 1 si DN 73 (Sibiu-Pitesti) la cca 5-400 m in interiorul zone.
- este incadrat in categoria extravilan, conform extrasului CF.
- este destinat constructiilor de tip industrial, fiind positionat in imediata apropiere a unor societati comerciale de tip industria, ce au citeste mai mult

ALTE DETALII PREȚ

Comision Agentie Imobiliara: 3% + TVA
Comision: 3% + TVA

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri



Ghimbav, Sud-Est

20765mp 0m



Ghimbav, Sud

20000mp 0m



Ghimbav

56,5 €

Detalii de contact



Mircea Buta
Broker Imobiliar

DECENT REAL ESTATE
S.R.L. (PFA)

0733 021 270

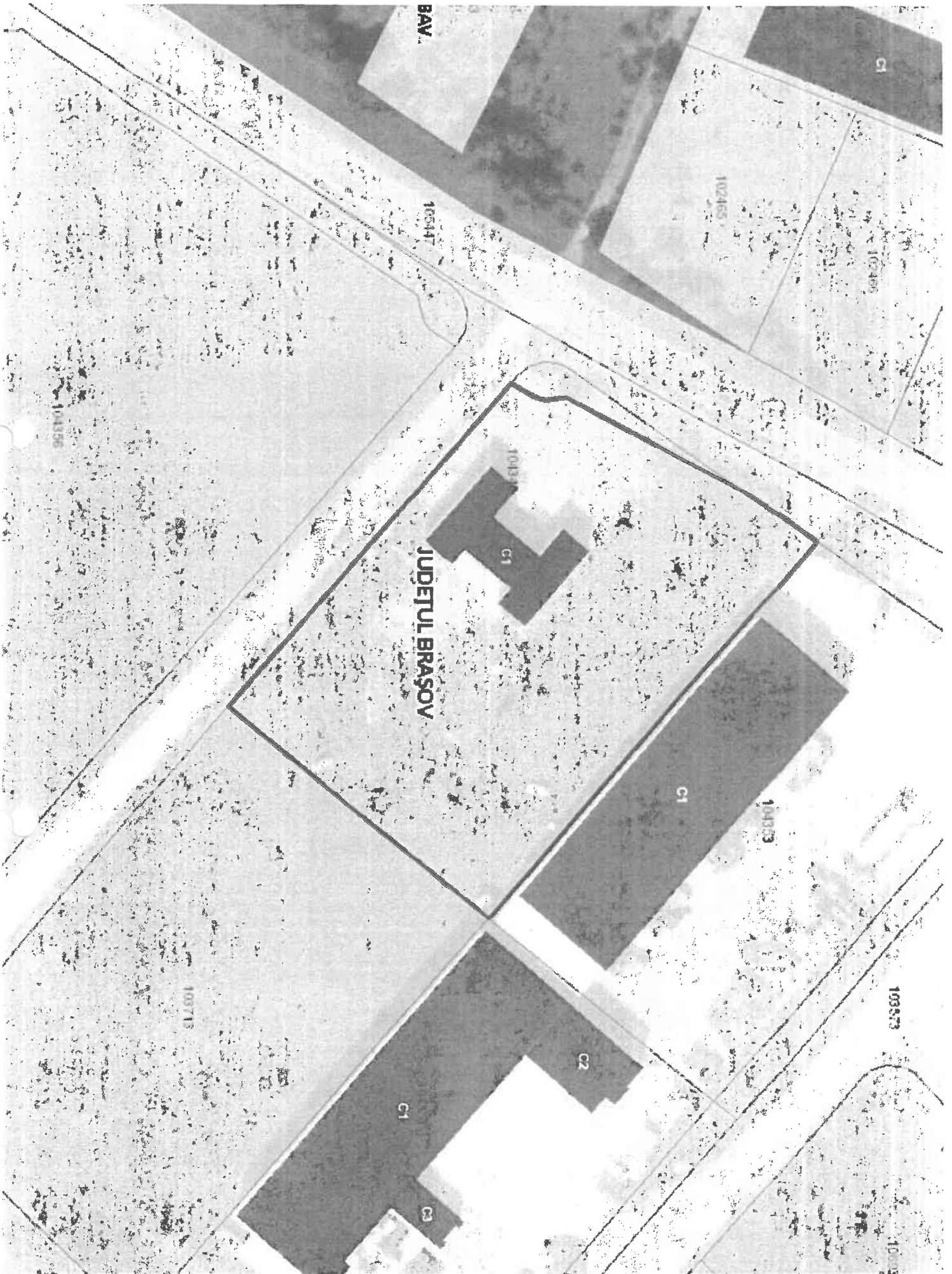
DECENT REAL ESTATE

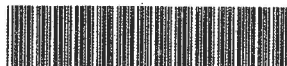
Trasa 10000

ANEXA 4 – DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

PAGINA DE GARDA







100119074856

Incheiere Nr. 157725 / 14-09-2022

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

Dosarul nr. 157725 / 14-09-2022

INCHEIERE Nr. 157725**Registrator: SEBASTIAN GHEBAC****Asistent: CAMELIA GROSU**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORCA R&K S.R.L. domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.898/07-06-2017 emis de Moise Sinziana Maria;
- Act Notarial nr.1465/13-09-2022 emis de Moise Sinziana Maria;
- Act Notarial nr.1464/13-09-2022 emis de Moise Sinziana Maria;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 1311 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta interna nr.2022076892/14-09-2022 in suma de 1311 pentru serviciul avand codul 231, 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 104340, inscris in cartea funciara 104340 UAT Ghimbav avand proprietarii: ORASUL GHIMBAV - DOMENIU PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.2, AVESAD SERVICE SRL in cota de 1/100 de sub B.10, ORCA R&K S.R.L. in cota de 99/100 de sub B.11;
- se radiază locațiunea de sub C1 asupra A.1 sub C.6 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se notează locațiunea intervenită între ORAȘUL GHIMBAV, în calitate de locator și ORCA R&K S.R. L., cu sediul în Ghimbav, în calitate de locatar, pe o perioada de 49 ani începând cu data de 07.06.2017, avand ca obiect terenul de la A1 asupra A.1 sub C.7 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare mod dobândire conventie in cota de 1/100 asupra A1.1 in favoarea ORCA R&K S.R.L., sub B.13 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se notează dreptul de preempțiune asupra imobilului de la A.1 asupra A.1 in favoarea ORCA R&K S.R.L., sub B.16 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se radiază interdicțiile de sub B3 și dreptul de preempțiune de sub B4 asupra A.1 sub B.14 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se notează interdicțiile de înstrăinare și grevare asupra A.1 in favoarea ORCA R&K S.R.L., sub B. 15 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE pe o perioadă de 49 ani asupra cotei de 1/2 din terenul de la A.1 asupra A.1 in favoarea ORCA R&K S.R.L., sub C.5 din cartea funciara 104340 UAT Ghimbav;

Prezenta se va comunica părților:

MOISE SINZIANA MARIA

ORCA R&K S.R.L.

AVESAD SERVICE SRL

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
181137 / 12/10/2021	
Act Notarial nr. 1481, din 11/10/2021 emis de Moise Sinziana Maria;	
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 49 de ani asupra cotei de 1/2 din terenul de la A.1 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650, cu sediul în Brașov
	A1
157725 / 14/09/2022	
Act Notarial nr. 1464, din 13/09/2022 emis de Moise Sinziana Maria;	
C5	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 49 ani asupra cotei de 1/2 din terenul de la A.1 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650
	A1
Act Notarial nr. 1465, din 13/09/2022 emis de Moise Sinziana Maria;	
C7	se notează locațiunea intervenită între ORAȘUL GHIMBAV, în calitate de locator și ORCA R&K S.R.L., cu sediul în Ghimbav, în calitate de locatar, pe o perioadă de 49 ani începând cu data de 07.06.2017, având ca obiect terenul de la A1
	A1

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

26-09-2022

Registrator,

SEBASTIAN GHEBAC

Asistent Registrator,

CAMELIA GROSU

*) *Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*



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

Nr. cerere	157725
Ziua	14
Luna	09
Anul	2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104340 Ghimbav

Cod verificare
100119074856



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Str Hermann Oberth, Nr. 18A, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104340	7.186	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104340-C1	Loc. Ghimbav, Str Hermann Oberth, Nr. 18A, Jud. Brasov	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:423 mp; S. construita desfasurata:878 mp; Hotel în regim S+P+E compus din: subsol: spatiu tehnic; parter: hol casa scarii, centrala termica, bucatarie, spatiu de luat masa, grup sanitar, hol 01,hol 02, 6 camere 01, 8 grupuri sanitare 01, 2 camere 01;etaj: casa scarii, hol 01, hol 02, 9camere 01, 13 grup sanitare 01, 4camere 02, spatiu lenjerii, construit în anul 2022. Suprafața construită desfășurată: 878 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

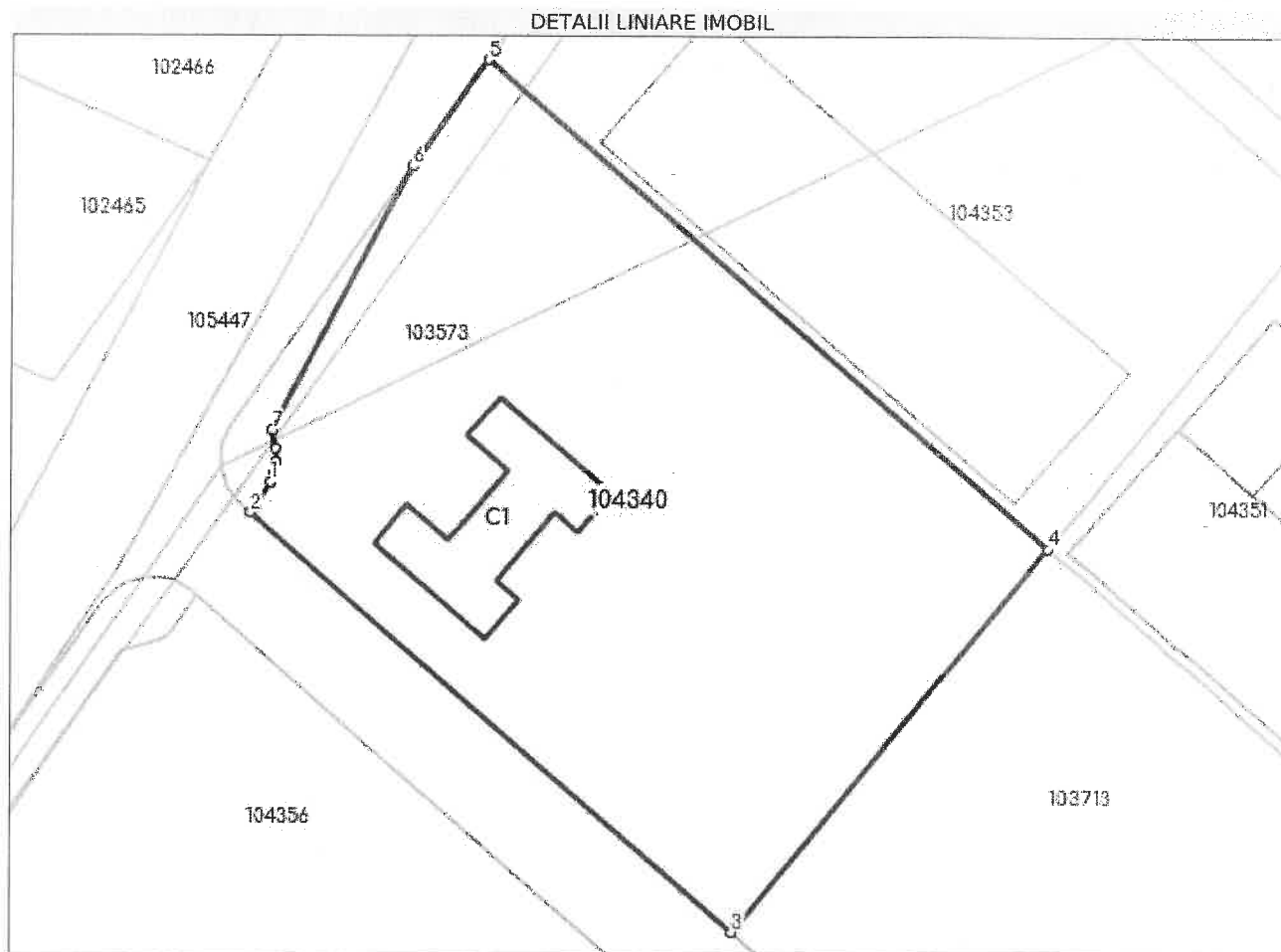
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53971 / 10/05/2016		
Hotarare nr. 80, din 31/05/2007 emis de Consiliul Local Ghimbav (Hotararea nr.48.1991 - Comisia Judeteana Brasov a Consiliului Local Ghimbav ,anexa nr. 16 , si documentatia cadastrala avizata de OCPI. Brasov ; conexas cu act nr. 71725.2007 cfsi conform act nr. 94052.2007 cf.- cu documente anexate);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV - DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103707/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 15000 din 13/02/2015;	A1
111116 / 27/06/2022		
Act Administrativ nr. 15, din 23/03/2022 emis de Primaria Ghimbav; Act Administrativ nr. 10318, din 20/06/2022 emis de Primaria Ghimbav; Act Administrativ nr. 10319, din 20/06/2022 emis de Primaria Ghimbav; Act Administrativ nr. 6310, din 14/04/2022 emis de Primaria Ghimbav; Act Notarial nr. 711, din 11/05/2022 emis de NP MOISE SINZIANA-MARIA; Act Administrativ nr. 107, din 26/07/2019 emis de Primaria Ghimbav;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 99/100 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650, cu sediul in Ghimbav	A1.1
157725 / 14/09/2022		
Act Notarial nr. 1464, din 13/09/2022 emis de Moise Sinziana Maria; Act Notarial nr. 898, din 07/06/2017 emis de Moise Sinziana Maria;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/100 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650	A1.1
B15	se notează interdicțiile de înstrăinare și grevare 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650	A1
B16	se notează dreptul de preempțiune asupra imobilului de la A.1 1) ORCA R&K S.R.L. , CIF:40834650	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104340	7.186	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	7.186	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104340-C1	construcție de locuințe	423	Cu acte	S. construita la sol:423 mp; S. construita desfasurata:878 mp; Hotel în regim S+P+E compus din: subsol: spatiu tehnic; parter: hol casa scarii, centrala termica, bucatarie, spatiu de luat masa, grup sanitar, hol 01,hol 02, 6 camere 01, 8 grupuri sanitare 01, 2 camere 01; etaj: casa scarii, hol 01, hol 02, 9camere 01, 13 grup sanitar 01, 4camere 02, spatiu lenjerii, construit în anul 2022. Suprafața construită desfășurată: 878 m.p.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.248
2	3	91.803
3	4	71.168
4	5	106.381
5	6	18.597
6	7	42.853
7	8	2.613
8	9	1.919
9	10	1.384
10	1	1.637

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1311 RON, -Chitanța internă nr.2022076892/14-09-2022 în suma de 1311, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 241.

Data soluționării,

20-09-2022

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

CAMELIA GROSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. 21183 / 09.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,2

Proiect de hotărâre
din 08.12.2022
privind aprobarea premierii unor sportivi
precum și a antrenorilor acestora pentru performanțe deosebite

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 130/28.11.2017 pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea de premii elevilor/tinerilor/sportivilor care au obținut rezultate deosebite, cererea ACS RITMIC ALY GYM înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 21042/08.12.2022, cererea AS CETĂȚENII GHIMBAV înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 20941/08.12.2022 și cererea ACS SPORTING GHIMBAV înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 20549/05.12.2022, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera d), alin. 7, litera f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referatul Compartimentului Contabilitate, procesul verbal nr. 21107/08.12.2022, referatul de aprobare, prevederile art. 3 alin. 1 și ale art. 18¹alin.2, lit f) din Legea nr. 69/2000 – legea educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă premiarea sportivilor precum și a antrenorilor acestora pentru performanțe deosebite pe anul 2022, după cum urmează:

ACS SPORTING GHIMBAV

Antrenor IRIMIE VIOREL – 1 000 lei

Antrenor ROMILA CRISTINA – 1 000 lei

Antrenor STEFAN LILIANA – 1 000 lei

JUNIORI B MASCULIN:

PALCU ADRIAN –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

HUNTAI RARES –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

CONSTANTIN OVIDIU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

PACESILA DAVID –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

PALCU ALEXANDRU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

IODACHE GABRIEL –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
RAUS MATEI–loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
BECKER VLAD –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
CIORASCU FABIAN-STEFAN -loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
RISCHI OCTAVIAN-BOGDAN - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
PONDROS DAN-ADRIAN - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
SERBAN BOGDAN-GEORGE - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
BOER RAUL-MIHAI - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
PEPINE ALEXIE - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

JUNIORI C MASCULIN:

PIVODA GEORGE-CRISTIAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball – 750 lei
COMSA ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
RUSU STEFAN-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
NEGUT GABRIEL-NICOLAE - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
GHERGHESCU MIHNEA-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
MANOLE LUCA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
MARTOIU MAXIMILIAN-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
NECHIFOR EDUARD-MATEI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
GANEA TUDOR-ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
CIURARU DARIUS-MIHAI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI C FEMININ:

GROSU TEODORA-MIHAELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
VIDAN MAYA-ANDREEA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
PATRASCU AMALIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
COMAN ALESSIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
NEAMTU ANDREEA-GABRIELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
RIDEL ADELINA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
CAIENAR DIANA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
BODEAN PAULA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
BALASOIU DARIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
SERBAN AMALIA-GABRIELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

COJENELU SABINA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
DODAN DAIANA-ADRIANA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
DUMISTRACEL DARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI B FEMININ:

MAROCICO SANDRA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
ALDEA RIANA-TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
GRANCEA IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
DOROBANTU TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
AROTARITEI PATRICIA-IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000 lei
AROTARITEI ALIZA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
BARLIGA MARIA-RUXANDRA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
DRAGAN ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
BASA ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
MUNCEANU ADELINA-IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
DASCALEAC BIANCA-ANDREEA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000lei
VOICU ALEXANDRA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei

JUNIORI A FEMININ

GIRNITA ANA-IULIA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
PIVODA LARISA-GEORGIANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500lei
STRASNIC OLGA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
PUSCAS CORINA-ROBERTA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
TOHANEAN DARIA-NICOLETA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball –500lei
PELIN ALEXANDRA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
VECINU TEODORA-ALEXANDRA - locIII Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
PARASCHIV ROXANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
GROSU MARIA-DIANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
DRAGUSIN-ARDELEAN MIRIAM - locIII Campionat National Juniori C Beach Handball–500lei
FLOREA ANTONIA-LORENA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei
LETCA ANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei

ACS RITMIC ALY GYM

BROK SOFIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 LEI
CRISTESCU PETRA - loc. II Campionat National de Junioare --750 lei

TINTEA LUANA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
STEFANESCU MARGA RAYSA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
TOFAN ANA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare – 750 lei
TIMIS ALISA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
SERBANOIU DARIA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
Antrenoare STRATULAT ALINA -750 lei
Antrenoare CIORASTEANU ROXANA -750 lei

AS CETATENII GHIMBAV

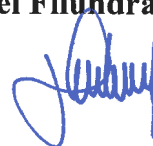
UNGUREANU FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
NASTE IONUT - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
KAJCSARACZ ATTILA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
IONESCU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
IONASCU BOGDAN COSMIN - loc. III Campionatul Judetean de fotb– 500 lei al
ABABEI –FLOREA LIVIU-VASILICA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
TUVICHI FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
GEOGEAN AURELIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
BLEGA STEFAN-VALENTIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
TUDORIE CLAUDIU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
MIRCESCU ANDREI STEFAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
SARGHI MARIUS-ANDREI - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
IONESCU COSMIN-ALEXANDRU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
NASTE ALEXANDRU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul oraşului Ghimbav, prin compartimentele de specialitate.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

Referat de aprobare
privind aprobarea premierii unor sportivi
precum și a antrenorilor acestora pentru performanțe deosebite

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 130/28.11.2017 pentru aprobarea Regulamentului privind acordarea de premii elevilor/tinerilor/sportivilor care au obținut rezultate deosebite, cererea ACS RITMIC ALY GYM înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 21042/08.12.2022, cererea AS CETĂȚENII GHIMBAV înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 20941/08.12.2022 și cererea ACS SPORTING GHIMBAV înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 20549/05.12.2022, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera d), alin. 7, litera f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referatul Compartimentului Contabilitate, procesul verbal nr. 21107/08.12.2022, prevederile art. 3 alin. 1 și ale art. 18¹alin. 2, lit f) din Legea nr. 69/2000 – legea educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare,

propun Consiliului Local Ghimbav premiarea sportivilor precum și a antrenorilor acestora pentru performanțe deosebite pe anul 2022, după cum urmează:

ACS SPORTING GHIMBAV

Antrenor IRIMIE VIOREL – 1 000 lei

Antrenor ROMILA CRISTINA – 1 000 lei

Antrenor STEFAN LILIANA – 1 000 lei

JUNIORI B MASCULIN:

PALCU ADRIAN –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

HUNTAI RARES –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

CONSTANTIN OVIDIU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

PACESILA DAVID –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

PALCU ALEXANDRU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

IORDACHE GABRIEL –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

RAUS MATEI –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

BECKER VLAD –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

CIORASCU FABIAN-STEFAN -loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal-750lei

RISCHI OCTAVIAN-BOGDAN - locII Campionat National Junior B Beach Handbal-500lei

PONDROS DAN-ADRIAN - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

SERBAN BOGDAN-GEORGE - locII Campionat National Junior B Beach Handbal-750 lei
BOER RAUL-MIHAI - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
PEPINE ALEXIE - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

JUNIORI C MASCULIN:

PIVODA GEORGE-CRISTIAN-locII Campionat National Juniori C Beach Handball –500lei
COMSA ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
RUSU STEFAN-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
NEGUT GABRIEL-NICOLAE - locII Campionat National Juniori C Beach Handball–750lei
GHERGHESCU MIHNEA-IOAN-locII Campionat National Juniori C Beach Handball–750lei
MANOLE LUCA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
MARTOIU MAXIMILIAN-IOAN-locIICampionat National Juniori C Beach Handball–750lei
NECHIFOR EDUARD-MATEI - locII Campionat National Juniori C Beach Handball–750 lei
GANEA TUDOR-ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
CIURARU DARIUS-MIHAI - loc II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI C FEMININ:

GROSU TEODORA-MIHAELA-locII Campionat National Juniori C Beach Handball–750lei
VIDAN MAYA-ANDREEA - loc.II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
PATRASCU AMALIA-MARIA-locII Campionat National Juniori C Beach Handball– 750lei
COMAN ALESSIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
NEAMTU ANDREEA-GABRIELA-locIICampionatNationalJunioriCBeachHandball–750lei
RIDEL ADELINA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
CAIENAR DIANA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
BODEAN PAULA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
BALASOIU DARIA-MARIA-locII Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
SERBAN AMALIA-GABRIELA-locII Campionat National Juniori C Beach Handball–750lei
COJENELU SABINA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
DODAN DAIANA-ADRIANA-locII Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
DUMISTRACEL DARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI B FEMININ:

MAROCICO SANDRA-MARIA-locI Campionat National Juniori C Beach Handball–1000lei
ALDEA RIANA-TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
GRANCEA IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei

DOROBANTU TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
AROTARITEI PATRICIA-IOANA - loc I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000 lei
AROTARITEI ALIZA-MARIA - loc I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
BARLIGA MARIA-RUXANDRA-loc I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000 lei
DRAGAN ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
BASA ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
MUNCEANU ADELINA-IOANA - loc I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000 lei
DASCALEAC BIANCA-ANDREEA-loc I Campionat National Juniori C Beach Handball–1000 lei
VOICU ALEXANDRA-MARIA -loc I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei

JUNIORI A FEMININ

GIRNITA ANA-IULIA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
PIVODA LARISA-GEORGIANA - loc III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei
STRASNIC OLGA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
PUSCAS CORINA-ROBERTA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
TOHANEAN DARIA-NICOLETA -loc III Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
PELIN ALEXANDRA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
VECINU TEODORA-ALEXANDRA-loc III Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
PARASCHIV ROXANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
GROSU MARIA-DIANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
DRAGUSIN-ARDELEAN MIRIAM-loc III Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
FLOREA ANTONIA-LORENA - loc III Campionat National Juniori C Beach Handball–500 lei
LETCA ANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei

ACS RITMIC ALY GYM

BROK SOFIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 LEI
CRISTESCU PETRA - loc. II Campionat National de Junioare --750 lei
TINTEA LUANA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
STEFANESCU MARGA RAYSA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
TOFAN ANA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare – 750 lei
TIMIS ALISA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
SERBANOIU DARIA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
Antrenoare STRATULAT ALINA -750 lei
Antrenoare CIORASTEANU ROXANA -750 lei

AS CETATENII GHIMBAV

UNGUREANU FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
NASTE IONUT - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
KAJCSARACZ ATTILA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei

IONESCU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
IONASCU BOGDAN COSMIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei al
ABABEI –FLOREA LIVIU-VASILICA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
TUVICHI FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
GEOGEAN AURELIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
BLEGA STEFAN-VALENTIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
TUDORIE CLAUDIU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
MIRCESCU ANDREI STEFAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
SARGHI MARIUS-ANDREI - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
IONESCU COSMIN-ALEXANDRU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
NASTE ALEXANDRU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei

Primar
Ionel Fliundra





Primaria Orasului Ghimbav

Serviciul CONTABILITATE

REFERAT

privind alocarea de la bugetul local a unor fonduri pentru premiarea unor sportivi precum si a antrenorilor acestora pentru performante deosebite

Avand in vedere Proiectul de hotarare din 08.12.2022 privind alocarea de la bugetul local a unor fonduri pentru premiarea unor sportivi precum si a antrenorilor acestora pentru performante deosebite, va informez ca suma solicitata se incadreaza in prevederile bugetare.

Sef serviciu financiar – contabilitate

Neamtu Mihaela

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

Judetul Brasov

Primaria Orasului Ghimbav

Nr. 21107/08.12.2022

PROCES-VERBAL

Incheiat astazi, 08.12.2022 , ora 15.00 la sediul Primariei Orasului Ghimbav, cu ocazia deschiderii dosarelor depuse in vederea acordarii de premii elevilor/tinerilor/sportivilor care au obtinut rezultate deosebite, finantare din fonduri publice.

Comisia de evaluare, numita prin Dispozitia nr. 357/08.12.2022 si Comisia de specialitate a Consiliului Local al Orasului Ghimbav a avut urmatoarea componenta:

Neamtu Mihaela

Vornicu Sorin

Cusai Daniel

Cernea Marian Emil

Dragan Constantin Adrian

Petrescu Vlad George

Vasilachi Robert Andrei

Procedura a fost organizata in conformitate cu urmatoarele:

Hotararea Consiliului Local al orasului Ghimbav nr. 130/28.11.2017 privind aprobarea Regulamentului privind acordarea de premii elevilor/tinerilor/sportivilor care au obtinut rezultate deosebite.

Au fost inregistrate urmatoarele cereri:

1. ACS RITMIC ALY GYM – 21042/08.12.2022
2. AS CETATENII GHIMBAV – 20941/08.12.2022
3. ACS SPORTING GHIMBAV – 20549/05.12.2022

Documentele de calificare prezentate de catre solicitanti au fost urmatoarele:

1. ACS RITMIC ALY GYM

- Referat intocmit de conducerea clubului sportive
- Copii dupa certificate nastere ale sportivilor
- Copii dupa actele de identitate ale sportivilor
- Copii dupa actele de identitate ale parintilor
- Copii dupa diplomele obtinute la concurs

Numele persoanelor care se califica pentru obtinerea premiilor si valoarea premiilor:

- BROK SOFIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 LEI
- CRISTESCU PETRA - loc. II Campionat National de Junioare --750 lei
- TINTEA LUANA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
- STEFANESCU MARGA RAYSA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
- TOFAN ANA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare – 750 lei
- TIMIS ALISA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
- SERBANOIU DARIA-MARIA - loc. II Campionat National de Junioare -750 lei
- Antrenoare STRATULAT ALINA -750 lei
- Antrenoare CIORASTEANU ROXANA -750 lei

2. ACS SPORTING GHIMBAV

- Referat intocmit de conducerea clubului sportive
- Copii dupa certificate nastere ale sportivilor
- Copii dupa actele de identitate ale sportivilor
- Copii dupa actele de identitate ale parintilor
- Copii dupa diplomele obtinute la concurs

Numele persoanelor care se califica pentru obtinerea premiilor si valoarea premiilor:

- Antrenor IRIMIE VIOREL – 1 000 lei
- Antrenor ROMILA CRISTINA – 1 000 lei
- Antrenor STEFAN LILIANA – 1 000 lei

JUNIORI B MASCULIN:

- PALCU ADRIAN –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- HUNTAI RARES –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- CONSTANTIN OVIDIU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- PACESILA DAVID –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- PALCU ALEXANDRU –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- IORDACHE GABRIEL –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- RAUS MATEI –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- BECKER VLAD –loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- CIORASCU FABIAN-STEFAN -loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- RISCHI OCTAVIAN-BOGDAN - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- PONDROS DAN-ADRIAN - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- SERBAN BOGDAN-GEORGE - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- BOER RAUL-MIHAI - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei
- PEPINE ALEXIE - loc. II Campionat National Junior B Beach Handbal - 750 lei

JUNIORI C MASCULIN:

- PIVODA GEORGE-CRISTIAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball – 750 lei
- COMSA ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- RUSU STEFAN-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- NEGUT GABRIEL-NICOLAE - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- GHERGHESCU MIHNEA-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- MANOLE LUCA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- MARTOIU MAXIMILIAN-IOAN - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

- NECHIFOR EDUARD-MATEI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- GANEA TUDOR-ANDREI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- CIURARU DARIUS-MIHAI - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI C FEMININ:

- GROSU TEODORA-MIHAELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- VIDAN MAYA-ANDREEA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- PATRASCU AMALIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- COMAN ALESSIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- NEAMTU ANDREEA-GABRIELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- RIDEL ADELINA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- CAIENAR DIANA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- BODEAN PAULA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- BALASOIU DARIA-MARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- SERBAN AMALIA-GABRIELA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- COJENELU SABINA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- DODAN DAIANA-ADRIANA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei
- DUMISTRACEL DARIA - loc. II Campionat National Juniori C Beach Handball– 750 lei

JUNIORI B FEMININ:

- MAROCICO SANDRA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- ALDEA RIANA-TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- GRANCEA IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- DOROBANTU TEODORA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- AROTARITEI PATRICIA-IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- AROTARITEI ALIZA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- BARLIGA MARIA-RUXANDRA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- DRAGAN ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- BASA ANA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei

- MUNCEANU ADELINA-IOANA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- DASCALEAC BIANCA-ANDREEA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei
- VOICU ALEXANDRA-MARIA - loc. I Campionat National Juniori C Beach Handball – 1000 lei

JUNIORI A FEMININ

- GIRNITA ANA-IULIA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- PIVODA LARISA-GEORGIANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- STRASNIC OLGA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- PUSCAS CORINA-ROBERTA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- TOHANEAN DARIA-NICOLETA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- PELIN ALEXANDRA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- VECINU TEODORA-ALEXANDRA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- PARASCHIV ROXANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- GROSU MARIA-DIANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball – 500 lei
- DRAGUSIN-ARDELEAN MIRIAM - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei
- FLOREA ANTONIA-LORENA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei
- LETCA ANA - loc. III Campionat National Juniori C Beach Handball– 500 lei

3. AS CETATENII GHIMBAV

- Referat intocmit de conducerea clubului sportive
- Table nominal cu membrii echipei de fotbal Asociatia Sportiva Cetatenii
- Copii dupa actele de identitate ale sportivilor
- Copii dupa diploma obtinuta la concurs

Numele persoanelor care se califica pentru obtinerea premiilor si valoarea premiilor:

Campionatul judetean de fotbal:

- UNGUREANU FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- NASTE IONUT - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei

- KAJCSARACZ ATTILA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- IONESCU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- IONASCU BOGDAN COSMIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei al
- ABABEI –FLOREA LIVIU-VASILICA - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- TUVICHI FLORIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- GEOGEAN AURELIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- BLEGA STEFAN-VALENTIN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- TUDORIE CLAUDIU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- MIRCESCU ANDREI STEFAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- SARGHI MARIUS-ANDREI - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- IONESCU COSMIN-ALEXANDRU - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei
- NASTE ALEXANDRU CIPRIAN - loc. III Campionatul Judetean de fotbal– 500 lei

Premiile se acorda conform art. 8 din HCL nr. 130 / 28.11.2017.

Comisia de evaluare:

Neamtu Mihaela

Vornicu Sorin

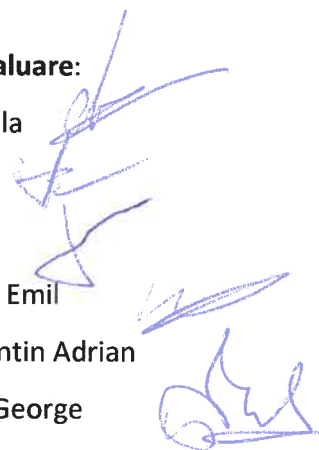
Cusai Daniel

Cernea Marian Emil

Dragan Constantin Adrian

Petrescu Vlad George

Vasilachi Robert Andrei



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 21116 / 09.12.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:¹.....

Proiect de hotărâre

din 08.12.2022

privind aprobarea contului de execuție aferent trimestrului IV al anului 2022

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere prevederile art. 49, alin 12 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 129, alin. 1, alin. 2, litera b), alin. 4, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 227/10.09.2015 privind Codul fiscal, referatul de aprobare, referatul compartimentului de specialitate,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. unic Se aprobă contul de execuție al bugetului local al Orașului Ghimbav aferent trimestrului IV al anului 2022, conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

Referat de aprobare
privind aprobarea contului de execuție aferent trimestrului IV al anului 2022

Temeiul legal al Proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 49, alin 12 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, art. 129, alin. 1, alin. 2, litera b), alin. 4, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 227/10.09.2015 privind Codul fiscal conform căroră:

„În lunile aprilie, iulie și octombrie, pentru trimestrul expirat, și cel târziu în decembrie, pentru trimestrul al patrulea, ordonatorii principali de credite au obligația de a prezenta în ședință publică, spre analiză și aprobare de către autoritățile deliberative, execuția bugetelor întocmite pe cele două secțiuni, cu excepția bugetului împrumuturilor externe și interne, cu scopul de a redimensiona cheltuielile în raport cu gradul de colectare a veniturilor, prin rectificare bugetară locală, astfel încât la sfârșitul anului:

a) să nu înregistreze plăți restante;

b) diferența dintre suma veniturilor încasate și excedentul anilor anteriori utilizat pentru finanțarea exercițiului bugetar curent, pe de o parte, și suma plăților efectuate și a plăților restante, pe de altă parte, să fie mai mare decât zero.”

Prin proiectul de hotărâre promovat se propune aprobarea contului de execuție aferent trimestrului IV al anului 2022, competența aprobării acestuia aparținând Consiliului Local.

Văzând motivele de ordin legal sus menționate propun aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar
Ionel Fliundra

