



# CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT  
AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT



• Tel.: +40-241.488.458 • e-mail: [consjud@cjc.ro](mailto:consjud@cjc.ro) •

Nr. 686/ 07.01.2022

APROBAT,  
PREȘEDINTE  
Mihai LUPU

## TEMĂ DE PROIECTARE

Privind “ **Reabilitare, modernizare și schimbare destinație din construcție administrativă/ social-culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți, situată în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27**”

### 1. Informații generale

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

Reabilitare, modernizare și schimbare destinație din construcție administrativă/ social-culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți, situată în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27”

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Consiliul Județean Constanța

#### 1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar):

Nu este cazul

#### 1.4. Beneficiarul investiției:

Județul Constanța

#### 1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

Consiliul Județean Constanța

## 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. *Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:*

Imobilul situat în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27, format din clădire parter și teren aferent, face parte din domeniul public al județului Constanța în conformitate cu prevederile HCJC nr. 241/ 2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța, poziția 302 (clădire), respectiv 303 (teren), fiind înscris în Cartea Funciară nr. 230423, Constanța. Administrarea imobilului situat în municipiul Constanța, strada Izvor, nr. 27, conform HCJC nr. 250/ 11.11.2021 având valoarea totală de inventar de **1.010.008,00 lei** conform Anexă la HCJC nr. 250/ 11.11.2021, astfel:

- Clădire = **163.613,00 lei**;
- Teren aferent = **846.395,00 lei**.

În acest moment pe amplasamentul în suprafață de 640,00 mp se află un corp de clădire nefuncțional. Atât structura de rezistență a clădirii cât și instalațiile aferente acesteia sunt afectate, impunându-se luarea de măsuri urgente pentru reabilitarea și modernizarea acestora.

Imobilul format din:

- Teren în suprafață de **640,00 mp**;
- Clădire Parter având:
  - o suprafața construită = 175,00 mp;
  - o suprafața desfășurată = **175,00 mp**;
  - o Suprafață utilă estimată = 140,09 mp.

2.2. *Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:*

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

Amplasamentul în suprafață de 640,00 mp, are dimensiunile aproximative de 32,00 ml și 20,00 ml. Clădirea aflată pe acest amplasament este situată la aproximativ 10,00 ml față de Strada Răzoarelor și la aproximativ 16,00 ml față de Strada Izvor.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele de circulație din zonă:

- o Strada Izvor

o Strada Răzoarelor

c) surse de poluare existente în zonă;

Situată în cartierul Coiciu (zonă de case) o zonă aerată și ventilată, nu se confruntă cu probleme majore de poluare ale aerului. Emisiile de poluanți în aer sunt în general reduse și provin ca urmare a arderii combustibililor gazoși/ lichizi/ solizi de la instalațiile individuale de producere a apei calde și a căldurii, precum și de la motoarele cu ardere internă ale autovehiculelor (mai rare în această zonă).

d) particularități de relief;

Cartierul Coiciu este situat în zona centrală a municipiului Constanța, la o distanță de aproximativ 2 km de țărmul Mării Negre, considerată zonă de relief litoral.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Zona dispune de rețele de utilități diversificate: apă-canal, energie electrică, gaze, telefonie-internet.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/ protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu este cazul;

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul;

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu este cazul;

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Nu este cazul

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.

Nu este cazul

*2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:*

a) destinație și funcțiuni;

Compartimentarea și funcțiunile fiecărei camere vor fi următoarele:

- 3 cabinete consultații medicale psihiatrie;
- 2 cabinete consultații medicale psihologie;

- 1 cabinet pentru consultanță asistență socială;
- 1 cabinet tratamente medicale;
- Alte spații auxiliare: grup sanitar personal medical, grup sanitar pacienți, grup sanitar persoane cu dizabilități, magazie materiale medicale, spațiu auxiliar materiale curățenie, etc..

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

- Consolidarea elementelor de rezistență, dacă este cazul;
- Demolarea zidurilor de compartimentare pentru realizarea viitoarei compartimentări, în măsura în care acest lucru este posibil;
- Izolarea termică și fonică a elementelor de construcție;
- Realizarea instalațiilor interioare:
  - Sanitare
  - Termice
  - Electrice curenți tari (iluminat, prize)
  - Electrice curenți slabi (TV, internet, iluminat de siguranță, sistem de detecție și antiefracție, etc.)
  - Aer condiționat, etc.
- Refacerea hidroizolației și a elementelor componente ale terasei necirculabile;
- Realizarea împrejmuirii și amenajarea terenului aferent imobilului.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare.

d) număr estimat de utilizatori:

- numărul maxim de pacienți: 20
- numărul total al personalului Centrului de Sănătate Mintală Adulți: 17

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

Conform prevederilor H.G. 2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

f) nevoi/solicitări funcționale specifice: Nu este cazul.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;

Realizarea reabilitării și modernizării acestui spațiu se va face conform planurilor urbanistice (P.U.G., P.U.Z, P.U.D.), cu respectarea regulamentului local de urbanism și a avizelor emise;

Se vor utiliza cu precădere materiale eficiente din punct de vedere energetic și economic și care nu dăunează mediului înconjurător

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.

Aceste criterii sunt următoarele:

- Destinația clădirii;
- Destinația fiecărei camere;
- Numărul de cabinete necesare desfășurării activității de bază;
- Numărul de camere administrative/ tehnice , dacă este cazul;
- Numărul maxim de pacienți aflați simultan în clădire;
- Numărul maxim al personalului angajat;
- Alte criterii/ cerințe.

2.4. *Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia*

- Legea 10/ 1995, republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/ 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 907/ 29.11.2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- H.G. nr. 925/ 1995, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a executării lucrărilor și a construcțiilor;
- H.G. nr. 273/ 1994, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- H.G. nr. 766/ 1997, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. 525/ 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Alte acte normative, prescripții tehnice, coduri, evaluări, etc., necesare realizării unui proiect corect și complet care să îndeplinească condițiile de eprobare și care poate fi implementat.

**Notă:** Legislația mai sus enumerată nu este limitativă, vor fi respectate toate Legile, Ordonanțele, Hotărârile, Ordinele, standardele, Reglementările tehnice care sunt în vigoare la data elaborării documentațiilor și execuției lucrărilor. Prestatorul trebuie să respecte pe deplin toate prevederile legislației românești în domeniul construcțiilor.

Direcția Generală Administrare Domeniului Public și Privat  
-Autoritatea Județeană de Transport

Director General  
Ermil Chelariu

Director General Adjunct,  
Cristian Hagea

Șef Serviciu A.D.P.P.,  
Silvia Voicu

Redactat și întocmit,  
Consilier Modoran Ion  
Serviciul A.D.P.P