



# CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT – AUTORITATEA  
JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT



• Tel.: +40-241.488.464 • e-mail: [adpp@cjc.ro](mailto:adpp@cjc.ro) •

Nr. 41380/23.11.2021

**APROBAT**

Președinte,

 **LUPU MIHAI**

 **AVIZAT**  
Vicepreședinte,

**GIMA STELIAN**

## TEMA DE PROIECTARE

**Privind întocmire documentație D.A.L.I. pentru corp C3, B-dul Mamaia 331A**

### **1. Informații generale:**

**1.1. Denumirea obiectivului de investiții : „Servicii întocmire D.A.L.I. – Schimbare destinație corp C3 (existent) din magazie în birouri – Lucrări realizate fără autorizație de construire” – bulevardul Mamaia nr. 331A; , care cuprinde:**

Consolidare fundatii

- Realizare trotuare
- Reparatii invelitoare si refacere finisaje invelitoare
- Refacere colectare ape pluviala
- Anvelopare termica
- Schimbarea tamplariei si a glafurilor
- Compartimentari interioare si tavane
- Vopsitorii pereti si tavane
- Se vor realiza instalatii interioare necesare destinatiei de spatii birouri (electrice, sanitare , incalzire, climatizare , ventilatie)
- Realizarea de surse alternative pentru preparare apa calda si curent (panouri solare si panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis)
- Realizarea de surse alternative pentru preparare apa calda si curent (panouri solare si panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis)
- Realizarea bransamentelor la retelele existente in incinta: retele de apa, de canalizare, de gaze, electrice.

Nota: Beneficiarul pune la dispozitie urmatoarele:

- Expertiza tehnica si releveu
- Studiu geotehnic

1.2. Ordonator principal de credite/investitor :Consiliul Județean Constanța

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției: Consiliul Județean Constanța

## 2. Date de identificare a obiectivului de investitii:

### 2.1. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau constructiei existente, documentatie cadastrala:

#### Regim juridic:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta

Imobilul , identificat cu numarul cadastral 246875 este in domeniul public al Municipiului Constanta cu drept de administrare in favoarea Consiliului General Constanta conform inscriurilor din extras de carte funciara pentru informare eliberat sub numarul 246875 la cererea nr.135047 din data de 02.09.2019. ✓

Reglementarile extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zona protejata conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd-ul Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, Strada Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la pescarie – la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

#### Regim economic:

Folosinta actuala a terenului este:

- Categoria de folosinta: curti constructii
- Destinatie constructii:  
C1 – pavilion expozitional P+1Ep  
Anexe:  
C2 – statie de pompare  
C3 – magazie  
C4 – post de transformare

#### Regim tehnic:

Suprafata terenului: 39440 mp, front stradal la Bd Mamaia.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 415/21.11.2003 terenul se incadreaza in patru zone de reglementare: UTR1-ZVN, UTR13-ZCL, UTR17-ZTD si UTR20-ZPV.

Reglementari specifice pentru zona de reglementare UTR13-ZCL – CENTRU CULTURAL SI PAVILIONUL EXPOZITIONAL (Extras din Certificatul de Urbanism nr 3094 / 07.10.2021):

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 2
- CONDITII DE AMPLASARE , ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR: obligativitatea realizarii PUD a fost inlocuita cu: Proiectul la faza DTAC se va aviza de “Comisia tehnica de urbanism si amenajare a teritoriului”.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: Aliniamentul este definit ca in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre

domeniul public si proprietatea privata; Este interzisa depasirealimitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari; Este recomandata o retragere la B-dul Mamaia de minim 12 m.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**
- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; Distanța se poate reduce la 1/3 din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00m numai in cazul incare fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unora incaperi fie de locuit fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR:** Inaltimea constructiilor nu va depasi p+1 niveluri, cu inaltimea la cornisa de maxim 8.50 m la Corpul Adm. si 22 m la Sala Expozitionala.
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansamblurilor compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonelor mixte, , de particularitatilor sitului, de caracteru lgeneral al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate.

Performanta energetica: Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica.

## **2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții:**

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

În cadrul terenului cu suprafață de 39440 mp este amplasată clădirea C3 în suprafață desfășurată de 43 mp.

Date tehnice situatia existenta:

- Regim de inaltime:.....Parter
- Suprafata construita:..... 43 mp
- Suprafata construita desfasurata:.....43 mp
- Inaltimea constructiei:.....3.75 m

Constructia este de forma dreptunghiulara in plan cu urmatoarele dimensiuni:6.20m x 6.80 m.

Infrastructura este realizata din fundatii din placa de beton armat cu grosimea de 10-15 cm, amplasata pe un strat de piatra sparta calcaroasa. Suprastructura clădirii este realizata din pereti de zidarie portanta tip BCA cu dimensiunea de 30 cm cu stalpisorii si centuri din BA.Structura acoperisului este realizata din lemnfinisajul acoperisului fiind realizat din panouri sandwich.

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

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele de circulație importante din zona: B-dul Mamaia.

c) surse de poluare existente în zonă

Situată într-o zonă aerată și ventilată in vecinătatea apropiată a lacului Tăbăcărie, neavând în apropiere clădiri de locuințe , nu se confrunta cu probleme serioase de poluare a aerului.Emisiile de poluanți în aer sunt în general reduse și provin doar de la arderea combustibililor gazoși de la centrala de producere a apei calde și caldură a clădirii Pavilionului Expozițional.

d) particularități de relief

Amplasamentul este situat în imediata proximitate a lacului Tăbăcărie la Vest si la cca. 300 m de Marea Neagră la Est , fiind la intrare în zona de sud a stațiunii Mamaia.

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

Amplasamentul are asigurate utilitatile necesare, fiind necesara doar legarea clădirii la acestea ( retele de apa, de canalizare, de gaze si electrice.)

- 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:

Cladirea C3, în urma modernizării va fi destinată desfășurării de activități administrative. Vor fi create un (1) hol, două (2) birouri și un (1) grup sanitar minimal.

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

Date tehnice situația rezultată în urma modernizării:

- Regim de înălțime:.....Parter
- Suprafața construită:..... 43 mp
- Suprafața construită desfășurată:.....43 mp
- Înălțimea construcției:.....3.75 m

Construcția va fi de formă dreptunghiulară în plan cu următoarele dimensiuni:6.20m x 6.80 m.

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

- Cladirea C3 va fi consolidată, în baza raportului de expertiză tehnică realizat de expert tehnic ing. Catalin Stefan, crescând siguranța și protecția personalului și a bunurilor în cazul unor fenomene seismice majore; prin urmare se vor realiza subzidiri ale fundațiilor existente.
- Se vor realiza reparații la învelițoare și refacere finisajelor învelițoare precum și refacerea sistemului de colectare a apelor pluviale (jgheaburi și burlane); structura învelitorii va fi din lemn ignifugat, învelițoarea fiind realizată din panouri sandwich. jgheaburile și burlanele vor fi realizate din tabla vopsită în câmp electrostatic, culoarea gri antracit.
- Cladirea C3 se va termoizola pe exterior cu un strat de 10 cm grosime din polistiren expandat ignifugat; bordarea golurilor de ferestre se va realiza cu polistiren expandat, ignifugat de 2 cm grosime iar soclul se va termoizola cu polistiren extrudat, ignifugat pe 5 cm grosime;
- Fatada va fi finisată cu tencuială decorativă culoare crem; soclul va fi hidroizolat și termoizolat, finisajul fiind realizat din tencuială specială pentru soclu.
- Se va schimba tamplăria existentă cu una nouă din PVC, culoare alb, cu proprietăți termice îmbunătățite,
- Se vor monta glafuri noi din PVC la toate ferestrele;

- Se vor reface trotuarele în jurul clădirii, realizandu-se din beton B 250 (12 cm grosime) cu latimea de minim 100 cm cu panta de 2% catre exterior; la limita cu fatada se va monta un dop din bitum pentru etansare la infiltratia apei.
- Se vor reface finisajele de la interior
  - pardoseli : gresie portelanata pentru trafic intens,
  - pereti : zugraveli lavabile de culoare alb
  - tavane: plafon fals din gips carton casetat
- Se vor realiza instalatii interioare necesare destinatiei de spatii birouri (electrice, sanitare , incalzire, climatizare , ventilatie)
- Se vor realiza surse alternative pentru preparare apa calda si curent (panouri solare si panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis)
- Se vor realiza bransamente la retelele existente in incinta: retele de apa, de canalizare, de gaze, electrice.

d) numar estimat de utilizatori:

- angajati ai institutiei: 2 persoane
- utilizatori: cca 14 persoane

e) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației / funcțiilor propuse:  
50 ani

f) nevoi / solicitări funcționale specifice:

Nu este cazul;

g) corelarea solutiilor tehnice cu conditionarile urbanistice, de protectie a mediului si a patrimoniului:

- realizarea obiectivului 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.

- nu se vor sacrifica arbori, arbuști sau pomi, decât în cazuri justificate, în baza acordului

Agenciei pentru Protecția Mediului.

- se vor utiliza cu precădere materiale eficiente din punct de vedere economic și care nu dăunează mediului înconjurător.

h) stabilirea unor criterii clare in vederea solutionarii nevoii beneficiarului:

Documentatia de avizare a lucrarilor de investitii – DALI se va realiza printr-o permanenta legatura intre proiectant si beneficiar; documentatia va fi avizata in CTE al Consiliului Judetean Constanta.

#### 2.4. Cadrul legislativ aplicabil si impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia:

- Legea nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 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 pentru aprobarea regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției 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 aprobare 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.

Propunem spre aprobare,

Direcția Generală Administrare Domeniul  
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,  
Referent specialitate  
Fotu Gheorghe