



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN**

**HOTĂRÂRE
privind aprobarea Proiectului Tehnic pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și
modernizare Teatru de Vară Mamaia”**

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.08.2025, având în vedere:

Proiectul de hotărâre nr. 204/18.08.2025 și Referatul de aprobare nr. 29430/18.08.2025 al Președintelui Consiliului Județean Constanța în calitate sa de inițiator;

Proiectul Tehnic aferent obiectivului de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”

Raportul de specialitate nr. 29428/18.08.2025 al Direcției Generale Tehnică și Urbanism;

Avizul CTE nr. 23843/16/01.07.2025; Avizul CTE nr. 29273/18/ 14.08.2025;

Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 52/28.02.2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, faza DALI, pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”;

Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 7/30.01.2024 privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”;

Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean: Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism;

Prevederile art.7 alin.(6), art.10, alin.(2¹) și alin. (4) din HG nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

Prevederile art. 44 alin. (1) și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

prevederilor art. 173 alin. (1) lit. b) și d), alin. (3) lit. f), alin. (5) lit. d) și n) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Dispozițiile art. 80 și art. 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Aprobarea Proiectului Tehnic pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”, după cum urmează:

- Valoarea totală a investiției actualizată la faza PT:

24.916.263,18 lei fără TVA, respectiv 30.097.628,29 lei cu TVA.

Art 2. Prezenta hotărâre după adoptare modifică și completează Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 7/30.01.2024, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”.

Art 3. Direcției Generale Tehnică și Urbanism și Direcția Generală Economico-Financiară vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.4. Secretarul General al Județului, prin grija Serviciului Acte Administrative și Arhivă din cadrul Direcției Generale de Administrație Locală va comunica prezenta hotărâre Prefectului Județului Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate Direcției Generale de Proiecte, Direcției Generale Economico Financiare, precum și Compartimentului Informatică pentru publicare în Monitorul Oficial Local.

Președinte,

Florin MITROI

**Contrasemnează
Secretar General al Județului,**

Nesrin GEAFAR

Constanța, 25 august 2025

Nr. 197

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 29 voturi pentru, voturi împotriva și abțineri din totalul de 29 consilieri prezenți.

1. DATE GENERALE

Obiectivul de investiții

Reabilitare și modernizare Teatru de Vară, Mamaia, Constanța - județul Constanța

1.2. Autoritatea contractantă/Beneficiarul achiziției:

Unitatea Administrativ Teritorială Județul Constanța

1.3. Ordonator principal de credite/investitor:

Unitatea Administrativ Teritorială Județul Constanța

1.4. Finanțare: Bugetul local - Unitatea Administrativ Teritorială Județul Constanța

1.5. Amplasamentul investiției :: Județul Constanța, Municipiul Constanta, Stațiunea mamaia - Teatrul de Vară Mamaia, identificat prin nr. Cadastral 230447

1.6. Regimul juridic:

- Drept de proprietate si administrare intabulat: domeniu public, Județul Constanța,

Imobilul, compus din teren în suprafață de 7102,00 mp și construcții C1-AMFITEATRU în suprafață de 1736,00 mp și C2-GALERII DE ARTA în suprafață de 179,00 mp, este intabulat în Cartea funciară a municipiului Constanța, la numărul cadastral 230447, în domeniul public al U.A.T. Județul Constanța, conform legii 213/1998 privind bunurile proprietate publică și a H.G. 904/2002 privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Constanța.

Imobilul este cuprins în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Constanța conform H.C.J. 241 / 2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța, cele două corpuri de clădire figurează la poziția 129, respectiv 130.

2. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Conform Deviz general actualizat la faza PT:

- Valoarea totală a investiției actualizata la faza PT:

24.916.263,18 lei fără TVA, respectiv 30.097.628,29 lei cu TVA,

Din care C+M: **14.240.150,64 lei fara TVA, respectiv 17.229.472,43 lei cu TVA.**

Principalele caracteristici tehnice ale investiției: reabilitarea și modernizarea imobilului Teatru de Vară Mamaia (consolidarea elementelor de rezistență afectate ale corpurilor C1 și C2, inclusiv a scărilor de acces, amenajarea locurilor în sala de spectacol și a rampelor de acces pentru persoanele cu dizabilități, izolarea corespunzătoare a elementelor de construcție, refacerea instalațiilor electrice, sanitare, hidranți interiori și exteriori, dotări aferente, asigurarea iluminatului de siguranță, sisteme de detecție incendiu).

Durata de realizare propusa: 21 luni, din care 3 luni proiectarea si 18 luni execuția

Mentionăm ca Proiectul Tehnic a fost Avizat conform *Aviz CTE nr. 23843/16/01.07.2025* si include *optimizării ale soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare, care impacteaza valorile cuprinse in devizul general pentru lucrările de execuție.*

Totodată, a fost necesara actualizarea valorii obiectivului de investitii la etapa PT, datorita modificarilor legislative, aduse *Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, de *Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare*, care prevede la punctul 42 modificarea art 291 din lege, dupa cum urmeaza:

(1) Cota standard se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei reduse, iar nivelul acesteia este 21%;

Astfel, s-a actualizat valoarea totala a obiectivului de investitii a fost aprobata conform Aviz CTE 29273/18/ 14.08.2025, conform deviz general actualizat.

3. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În momentul de fata starea avansata de degradare a constructiilor nu permite desfasurarea activitatii culturale in cadrul obiectivului, motiv pentru care realizarea investitiei propuse prin proiect reprezinta o necesitate pentru ca obiectivul – Teatrul de vara Mamaia - sa isi indeplineasca functiunea principala in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prin reabilitarea, modernizarea si dotarea constructiilor se va asigura siguranta in exploatare, precum si conditiile prin care obiectivul va putea fi utilizat din nou, isi va recapata functiunea initiala si de ce, nu si faima de odinioara.

Investitia este oportuna intrucat judetul Constanta are nevoie de aducerea la lumina a unui obiectiv cultural cu o istorie bogata, care va revigora viata cultural-artistica a comunitatii si va servi si de acum incolo drept rampa de lansare pentru generatiile viitoare de artisti.

Reabilitarea si modernizarea obiectivului este o necesitate atat din punct de vedere tehnic – stadiul de degradare este foarte avansat, cat si social – revitalizarea teatrului, ca centru al vietii culturale ale comunitatii, si nu numai.

4. DESCRIEREA INVESTITIEI

Obiectivul investitiei vizeaza lucrari de interventii la urmatoarele cladiri:

- Corp C1 - teatru de vara
- Corp C2 - galerii de arta

Pe langa acestea, este necesara si reabilitarea Copertinei perimetrare aferenta acestora si lucrari de amenajare a terenului, precum si asigurarea cu utilitati a obiectivului.

Cele doua constructii (C1 si C2), impreuna cu Copertina Perimetrala (C.P.) constituie Obiectele principale aferente investitiei.

In momentul de fata starea avansata de degradare a constructiilor nu permite desfasurarea activitatii culturale in cadrul obiectivului, motiv pentru care realizarea investitiei propuse prin proiect reprezinta o necesitate pentru ca obiectivul – Teatrul de vara Mamaia - sa isi indeplineasca functiunea principala in conformitate cu legislatia in vigoare.

Scopul interventiilor este acela de a reabilita constructiile existente (ansamblul alcatuit din corpurile C1 si C2), de a crea noi spatii care sa satisfaca normele actuale.

In urma realizarii investitiei, obiectivul va beneficia de conditii optime de desfasurare a spectacolelor care l-au consacrat si va putea sa isi recastige farmecul de odinioara.

Avand in vedere situatia din teren, sunt necesare noi masuri in cadrul investitiei a.i. sa fie asigurati parametri necesari functionarii normale a obiectivului, conform legislatiei in vigoare.

CARACTERISTICILE TEHNICE

CONSTRUCTII

Suprafata teren = 7102.00 mp

Constructie C1 (Teatru de vara)

S constr. C1 = 1727.80 mp

S constr desf. C1 = 2741mp

Constructie C2 (Galerii de arta)

- Suprafata construita = 187.20 mp

- Suprafata desfasurata = 250.00 mp

S constr. C1+C2 = 1915.00 mp (se mentine suprafata constr. Totala pt. C1+C2)

S constr. desf. C1+C2=2991.00 mp (se mentine supraf. Constr. Desf. Totala pt. C1+C2)

Se mentine suprafata construita copertina perimetrala / terasa perimetrala acoperita, conf masuratori teren = 824.30 mp

UTILITATI

- Evacuare ape menajere - Reteaua de canalizare aferenta celor doua constructii este intr-un stadiu avansat de degradare si nu mai este functionala. Prin proiect se propune refacerea retelei interioare de canalizare.
- Alimentare cu apa menajera: Constructiile au fost racordate la reseaua de alimentare cu apa din zona, insa in momentul de fata nu exista sursa de apa menajera functionala in interiorul obiectivului. Prin proiect se propune asigurarea apei menajere din reseaua publica.
- Apa pentru incendiu (Hi+He): In prezent constructiile nu prezinta instalatie de hidranti functionala. Investitia va presupune dotarea cu retea de hidranti interiori si prevederea unei rezerve de apa corespunzatoare care sa asigure necesarul pentru hidrantii interiori.
- Alimentare cu agent termic incinta-Nu este cazul.
- Alimentare cu gaze naturale - Nu este cazul.

- Energie electrică -In prezent, obiectivul este debransat la rețeaua publică existentă în zonă. Prin investiție se va asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivului.

SOLUTII TEHNICE PROPUSE

Constructia C1 - teatru de vara:

Se propun lucrări de reabilitare, modernizare, modificări interioare, refacere instalații, amenajări exterioare la corpul C1. În interior se vor reface toate finisajele interioare, la tavane și pereți. Se vor înlocui pardoselile interioare existente și se vor propune pardoseli noi specifice funcțiunilor existente în clădire. Se va înlocui în totalitate tâmplăria exterioară și interioară, respectând normele în vigoare. Se vor repara scările interioare. Toate elementele decorative din caramida de pe fațade se vor desființa. Se vor reface trotuarele și a suprafețele pietonale/carosabile.

Se vor realiza următoarele lucrări:

- acoperirea scenei prin intermediul unei structuri metalice susținută pe stalpi metalici;
- elementele structurale ale acoperisului scenei vor fi protejate prin grunduire, vopsire;
- montarea unei platforme hidraulice la nivelul scenei ;
- asigurarea accesului pentru persoanele cu dizabilități prin intermediul rampelor propuse și al cailor de evacuare din sala de spectacole;
- asigurarea unui grup sanitar pentru persoane cu dizabilități;
- refacere hidroizolații peste holurile de intrare, etaj parțial, terasele adiacente scenei, etc;
- implementarea măsurilor de consolidare și a reparațiilor conform indicațiilor din expertiza tehnică;
- refacerea tuturor finisajelor la corpul C1;
- se vor reface sistemele de hidroizolații pluviale, se vor reface pardoselile, dotările și toate instalațiile actualizate la cerințele actuale;
- înlocuirea completă a scaunelor;
- refacere trotuar perimetral și asigurarea scurgerii controlate a apei pluviale;
- înlocuirea tâmplăriei;
- înlocuirea porților de acces / evacuare cu porți metalice dimensionate conform fluxurilor de evacuare rezultate din calcule ;

Copertina care urmează să protejeze scena se va realiza în interiorul construcției pentru a nu deteriora aspectul clădirii. Acest lucru va presupune consolidarea și înălțarea peretilor scenei a.i. acestia să mascheze acoperisul propus.

Acoperirea va fi pe structura metalică independentă de cea a clădirii - stalpii de susținere vor avea fundații punctuale separate cu rost seismic de cele ale construcției existente .

Peretii interiori ce delimitau sala de spectacole de scarile laterale au fost desființați , în momentul de față fiind reduși la înălțimea unor parapeti.

Având în vedere faptul că aceștia au fost prevăzuți în proiectul inițial pentru asigurarea acusticii spațiului, dar și pentru protejarea salii de spectacole de vecinătăți , se propune refacerea acestora .

La realizarea măsurătorilor în teren s-a constatat faptul că gradenele sunt într-un stadiu avansat de degradare și nu respectă gabaritele necesare pentru evacuare conform Normativ P 118. Astfel, se impune reconfigurarea acestora.

Având în vedere faptul că ultimul tronson de gradene (între axele B-C) s-a constatat că este pe structura metalică și că a fost montat direct pe planșeul de beton armat de deasupra accesului principal, se propune refacerea acestor gradene tot pe structura metalică, împreună cu măsurile de consolidare necesare a.i. să nu fie periclitate siguranța și stabilitatea construcției.

Constructia C2 - galerie de arta.

Prin tema de arhitectură se propun următoarele soluții:

- refacere hidroizolații la acoperisul terasă;
- măsuri de consolidare și reparații la nivelul elementelor structurale conform indicațiilor din expertiza tehnică;
- refacerea tuturor finisajelor interioare și exterioare;
- se vor reface sistemele de hidroizolații pluviale, se vor reface pardoselile, dotările și toate instalațiile actualizate la cerințele actuale;
- refacere trotuar perimetral și asigurarea scurgerii controlate a apei pluviale;

- înlocuirea tamplariei. La parter se propune perete cortina;
- termoizolarea placii pe sol cu polistiren extrudat 10 cm + termoizolarea peretilor cu vata minerala de 15 cm in sistem de fatada ventilata + termoizolarea acoperisului terasa cu polistiren extrudat de 20 cm (inclusiv hidroizolarea acestuia).

Copertina perimetrala:

Pentru terasa perimetrala acoperita / Copertina perimetrala se propun masuri de reparatii la nivelul elementelor de beton armat, refacerea hidroizolatiei acoperisului, inlocuirea stalpilor de sustinere si refacerea finisajelor.

Lucrari la nivelul copertinei perimetrare/ terasei perimetrare:

- 1.Desfaceri si decopertari ;
- 2.Operatiuni de curatare a elementelor-Curatare plansee si grinzi prin procedee specifice;
- 3.Reparatii cu mortare de reparatii fara contractii; refacere a stratului de acoperire cu beton a armaturilor dezvelite;
- 4.Inlocuire stalpi metalici sustinere copertina perimetrala ;
- 5.Refacere sistem hidroizolatie copertina;
- 6.Refacere finisaje : tencuieli decorative la nivelul elementelor de b.a.; vopsitorii cu vopsele in ulei pentru elementele metalice (negru mat) ; pardoseli piatra naturala (in zona accesului principal)+dale prefabricate (in rest).

DURATĂ DE EXECUTIE – 18 LUNI

Preşedinte,

Florin MITROI

**Contrasemnează
Secretar General al Judeţului,**

Nesrin GEAFAR

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN NR. **197/2025**¹

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ² • simpla • absolută • calificată	25.08.2025	
2	Comunicarea către prefectul județului	26.08.2025	
3	Aducerea la cunoștința publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local	/...../.....	
4	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/...../.....	
5	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	/...../.....	

Extrase din Ordonanța de Urgență nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- 1) art. 182 alin. (1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul județean adoptă hotărâri cu majoritate calificată, absolută sau simplă, după caz.
 - 2) art 197 alin.(1) Secretarul general al județului comunică hotărârile Consiliului Județean prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.
 - 3) art 197 alin.(4) Hotărârile Consiliului Județean se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al județului.
 - 4) art. 199 alin.(1) Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect
 - 5) art. 199 (2) Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.
- art. 198 alin.(1) Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.

1 Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului județean

2 Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului județean