



CONSILIUL JUDEȚEAN DE CONSTANȚA  
AJUTORIUL LOCALITĂȚILOR



Nr. 32110 / 15.11.2017

## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții

„Amenajari interioare/exterioare la Pavilionul Expozițional Constanța – Faza DALI”

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

Consiliul Județean Constanta

#### 1.3. Beneficiarul investiției

Consiliul Județean Constanta

#### 1.4. Elaboratorul temei de proiectare

c.arh. Ionut SAVU – SC ARTERA trust SRL - Constanta

### 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

---

Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, fax: 0372007002, website: [www.cjc.ro](http://www.cjc.ro).

Pavilionul expozițional este amplasat în nord-estul municipiului Constanța, limitrof canalului de varsare a Lacului Tabacariei în mare, la intrarea sudică în stațiunea Mamaia, pe bulevardul Mamaia, la numărul 331A. Se regăsește în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța prin Act Normativ nr. 904 / 30.08.2002, Act administrativ nr. 6483/ 07.04.2009 emis de P.M.C., etc. Amplasamentul este domeniu public al județului Constanța Constanța, având număr cadastral 246 875 înscris în Cartea funciară Județ Constanța.

## **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);**

Suprafața teren = 39.440 mp

Imobilul are regim de înălțime P+1 și următoarele suprafețe:

-suprafața construită = 4510 mp.; suprafața construită desfășurată= 8648 mp.

-suprafața utilă Parter=4160,24 mp.; suprafața utilă Etaj=2723,35 mp.

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

Amplasamentul beneficiază de acces facil direct – prin latura estică a proprietății direct din bulevardul Mamaia, și pietonal prin aleile de promenadă de pe laturile de sud și vest.

Artera importantă de circulație din zonă :

- bd. Mamaia.

**c) surse de poluare existente în zonă**

Activitățile din zonă sunt: turism și loisir / recreational și activități conexe: prestări servicii turistice (cazare, alimentație publică în regim /circuit deschis, semideschis și închis), servicii de agrement – parc de distracții, bowling, niciuna dintre acestea neconstituind surse de poluare.

Singura sursă de poluare o constituie stație de epurare a apelor uzate/menajere, situată la peste 200m, care în perioade de căldură excesivă, degajă mirosuri neplăcute, însă netoxice.

**d) particularități de relief**



Terenul specific zonei și amplasamentului este unul plan, cu mici declivități, care însă nu pot influența major construcțiile.

Amplasamentul este situat în fosta mlaștină Tabacarie, un lac cu izvor natural, cu un tarm minimal amenajat, pentru promenadă - nu construcții. Terenul este unul inundat, unde nisipurile repauzează peste depozitele argiloase, amplasamentul fiind limitrof canalului de deversare a surplusului de apă – 15-20m. Pilotii de fundare (din prima soluție) au depășit 15m adâncime și au fost abandonati, negăsind terenul calcaros estimat.

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

Zona dispune de toate rețele de utilități și de acces la mijloace de transport în comun.

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

Nu este cazul.

Fiind vorba de lucrări de amenajări și reparații, fără extinderi, nu se întrevăd acest tip de lucrări.

**g) posibile obligații de servitute;**

Nu este cazul. Accesul la caile de comunicație se face direct.

**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**

Structura majoră în cadre metalice / b.a. a imobilului, permite intervenții flexibile asupra imobilului.

**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 – funcțiunea rămânând nemodificată.



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 – cladirile din zona fiind in intregime din perioada postbelica, fara valoare arhitecturala.

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

**a) destinație și funcțiuni**

Destinație – clădire civilă / clădire social culturală

Funcțiune – domeniul spatiilor de expunere / muzeal si birouri, alimentatie publica.

**b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice - preconizate**

Cladire P+1E, structura din metal si cadre b.a. in zona administrativa, parametrii se pastreaza, Date tehnice specifice existente - Numar de spatii expozitionale, birouri, spatii tehnice, spatii de birouri, grupuri sanitare – se vor stabili la faza DALI.

Date tehnice specifice propuse - în clădire se dorește a se separa la nivel de zone functionale prin cai de acces si circulatii verticale – orizontale urmatoarele functiuni:

Parter / corp central – spatii de expunere exclusiv, cu urmatoarele accese:

-acces 1 dinspre bulevard (est - existent),

-acces 2 dinspre vest (existent/propus spre modificare) / parcare – acces rampa si usi marfa,

-acces 3 – dinspre sud (propus) cu doua usi stanga - dreapta casei liftului.

Parter / corp administrative - alimentatie publica

-acces 4 – dinspre parcaj bd. Mamaia (existent) - catre actuala sala de mese

Lucrari ce se vor efectua la aceste accese:

-Acces 1 – interventii la rigolele de preluare a apelor pluviale, adiacente accesului principal in pavilion.

Cu ocazia refacerii finisajelor din zona rigolelor, rampa de acces persoane cu handicap / descarcare marfa, se va modifica in zona intoarcerii la 165\*, prin scurtarea laturilor.

In zona vestibului se vor efectua lucrari de amenajare limitrofe bancomatului. La trecerea in spatiul de expunere, stâlpii metalici ai structurii de rezistenta, vor fi decopertati de gips carton si finisati cu compozit tip BOND sau alta solutie, care va pune in valoarea sveltetea structurii / stalpilor.

Tot in zona de acces / vestibul, se vor schimba / imbunatati finisajele peretilor, in special in zona scarii catre salile de conferinta.

In aceasi zona a vestibului, simultan cu lucrarile de finisare a stalpilor, se va modifica si spatiul magaziei 6 (in cadastru), deschizandu-se similar cu partea dreapta a accesului.

In zona trecerii catre partea administrativa, panoul vitrat cu usi va fi mutat catre sud / birouri, pentru a mari spatiul vestibului.

Spatiul intradosului celor doua scari catre supanta (in zona de expozitie) va fi amenajat cu gips carton, realizandu-se compartimentari pentru diverse depozitari.

-Acces 2 – dinspre vest. Se doreste a se modifica/repara copertina ce acopera acest acces. Cele doua jardiniere mari necesita interventii la nivel de colectare evacuare ape pluviale. Este necesara refacerea rampei de descarcare marfa, prin alungire si adaptare la noul acces carosabil din zona. Odata cu aceasta interventie se va reface si panta platformei de acces, catre exterior, pentru a elimina apele meteorice. Similar si treptele scarii. Se va finisa intregul intr-un mod unitar.

-Acces 3 – acest acces se va crea integral, in stanga si in dreapta casei liftului. Cel sudic (stanga liftului) va deservi o rampa cu panta mica, pentru descarcatul din masini marfa de mic tonaj. Cel nordic (dreapta liftului) va deservi o platforma descarcare la cota +0,00 a spatiului de expunere. Aceste doua goluri de acces vor consta in usi duble cu dimensiuni aproximative 1,6m x 2,4m. Se vor crea in panourile de geam si bond, ce nu au ranforsari structural. In dreptul uneia dintre ele se afla actualmente tabloul de forta si comanda al liftului. Acesta se va reloca in spatiul existent din stanga usii liftului, si pentru a avea o interventie mai facila la nivelul instalatiei electrice.

-Acces 4 – acest acces necesita o remodelare a platformei de acces si o repositionare a rampei scarii. Tot la parter – corp administrativ, se doreste a se realiza un acces din exterior la sala pompe / instalatii – conform solicitarilor NP 118/99 – ISU, lucru ce se va realiza prin usi duble ce se vor deschide spre extinderea rampei de acces.

La acelasi corp administrativ se doreste a se realiza o scara axata central pe usa acces sud, in continuarea platformei existente (rampa de descarcare). Aceasta scara va fi una in ton cu existentul, pe o structura metalica, goala la interior pentru a permite accesul la instalatiile existente (in special reseaua de gaz) cu mascaturi deschise la partea inferioara, pentru a nu permite acumulari de gaz.

In zona de existenta de birouri se vor face lucrari de amenajari interioare, recompartimentari, pentru a rezulta un numar optim de spatii de birouri. Se vor face si modificari ale intrarilor in grupurile sanitare, tot pentru a imbunatati accesibilitatea catre birouri.

Incaperea 48 va fi eliminata prin desfiintarea a doi pereti pentru a imbunatati accesul la birourile reamenajate.

Zona administrativa a parterului va fi afectata de interventii in proportie de 40%.

Toate interventiile la nivelul cailor de acces vor avea in vedere separarea si functionarea optima a celor trei functiuni: spatiu expozitional, birouri (administrativ) si conferinte – evenimente festive.

Interventii la etaj corp administrativ – pentru a imbunatati functional acest nivel se vor realiza lucrari de reamenajare, recompartimentare a spatiilor existente dupa cum urmeaza:

-camera 7, va fi separata complet de camera 9, printr-un zid de compartimentare. Se va realiza si un acces propriu direct din holul 5. Holul 5 va fi separat printr-o compartimentare de holul si casa scarii 4. In zona foaieruului – garderobei se vor muta peretii din gips carton de compartimentare pe linia stalpilor, se vor reface finisajele tavanului, parapetul garderobei va fi eliminat in vederea inlocuirii cu mobilier specific garderobei. Se vor reface usi la incaperea 25 (magazie).

In zona incaperii 33, gresit trecuta in cadastru bucatarie, se vor face interventii la forma golului ferestrelor de pe fatada estica, acestea urmand a fi din podea pina in tavan. Ele vor fi mobile si culisabile stanga – dreapta pentru a le deschide in perioadele estivale si functiona ca spatiu de fumat. Vor fi prevazute cu parapet metalic din bari orizontale. cu parapet metalic. Tot in aceasta incapere urmeaza a se amenaja un bar.

Interventii la nivelul etaj (supanta) spatiu expozitional

Se vor inlocui ferestrele fixe de la nivelul supantei cu unele mobile, intr-un ritm de 2 ferestre fixe la 1 mobila (sau un altul mai optim rezultat in urma analizei de la faza DALI).

Conform solicitarii expertizei ISU se va cauta realizarea unor ferestre - trape de desfumare in plafon conform proiect initial, pentru a asigura acest aspect.

Finisajele peretilor vor fi refacute, si se va avea in vedere refacerea deficientelor privitoare la infiltratii.

Problemele legate de refaceri finisaje goluri ferestre vor include solutii de remediere ale infiltratiilor de ape pluviale, care afecteaza toate ferestrele din corpul administrativ. Se va avea in vedere si ferestrele din cupola mare de la sala de conferinte.

**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**

La ora actuala nu sunt necesare completari ale instalatiilor din cadrul corpului expozitional, ci doar repositionari ale instalatiilor electrice dupa cum urmeaza:

-La parter si supanta, prizele electrice vor fi dispuse in locul poliedrelor din gisp carton (ce vor fi eliminate) pe structuri specific ridicate din pardoseala, speciale pentru spatii expozitionale.

-Instalatia de climatizare actuala necesita o analiza detaliata si posibil o reprojectare.

#### **Amenajari exterioare**

Circulatia si stationarea / parcare a vehiculelor in perimetrul adiacent pavilionului va fi modificata dupa cum urmeaza:

1. Platforma pietonala din fata intrarii principale va fi remodelata, aliniindu-se cu fatada,
2. Carosabilul paralel cu bulevardul va fi extins si completat cu o circulatie giratorie in jurul soclului pentru catargul ce va fi amplasat in axul intrarii. Actualmente, paralel cu bulevardul sunt dispuse cateva locuri de parcare, ce vor fi relocate in extremitatea sud-estica a terenului.
3. In zona intrarii principale, pe partea dreapta se va amenaja un spatiu verde, in oglinda cu amenajarea existenta in stanga.
4. Finisajele promenadelor vor fi rezolvate unitary, cu finisaje calitative.
5. Aleea de acces sudica, ce duce catre accesul vestic in pavilion va fi latita, la doua sensuri – minim 7m, pentru a facilita accesul masinilor mari la rampa de descarcare directa in spatiul de expunere. Deasemeni va fi modificata raza de giratie si racord la rampa de descarcare.
6. Zona verde adiacenta parcarii sudice, va fi extinsa (transformata) cu o noua platforma de parcaj, in dublu tract, similara cu cele doua platforme deja existente. Va fi separata de o denivelare inverzita delimitata de borduri. In aceasta zona se vor dispune stalpi de iluminat cu doua brate (relocate din platforma nordica). Pe latura din extremitatea sudica se vor dispune stalpi de iluminat mici, cu un singur brat.
7. Pentru a elimina apele pluviale ce se acumuleaza in zona intrarii sudice in incinta (ape venite din bulevard), se doreste realizarea unei rigole de mare capacitate, cu capac carosabil, pe o lungime de aproape 100m, prevazuta cu baza colectoare, bazin decantor si separator de hidrocarburi, dispusa in

spatiul verde, in apropierea lacului, pentru o deversare in acesta sau in functie de prevederile agentiei de mediu, intr-o alta solutie de eliminare a apelor pluviale, identificata la momentul proiectarii.  
Suprafete afectate de interventii / amenajari = aproximativ 5000 mp.

#### **Dotari exterioare**

- a. Platforma de expunere din zona nordica va fi dotata cu module de racord (firide) electric contorizat, pentru a permite un control al consumului de energie electrica de catre administrator si chirias.
- b. Stâlpi de iluminat, simplu sau dublu brat.

Pentru aceste lucrari se va realiza o rețea electrică de distribuție pentru alimentarea firidelor electrice de distribuție. Din acestea se vor alimenta tablouri electrice echipate cu prize și cu posibilitatea de contorizare a consumului de energie electrică a consumatorilor (chiriasilor) racordați la acestea.

Toate aceste firide și tablouri electrice se vor distribui pe platformă astfel încât să asigure o acoperire optimă și cu cât mai puține costuri a funcționării evenimentelor organizate.

Iluminatul exterior realizat cu stâlpi se va reorganiza prin reamplasarea unor stâlpi și prin montarea unora noi. Corpurile de iluminat montate pe stâlpi vor fi echipate cu tehnologie LED.

Toate cablurile electrice, atât cele pentru alimentarea tablourilor electrice, cât și cele pentru alimentarea stâlpilor de iluminat vor fi montate subteran.

#### **d) număr estimat de utilizatori-**

-se estimează că vor utiliza amplasamentul:

- a. in timpul evenimentelor - aproximativ 3500 de persoane în fiecare zi
- b. in afara evenimentelor – 350 de persoane – angajați si colaboratori etc.

#### **e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/ funcțiilor propuse**

Conform H. nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

1.6.2. Construcții pentru învățământ; știință; cultură și artă - 40-60 ani.

#### **f) nevoi/solicitări funcționale specifice**

Data fiind particularitatea si unicitatea temei de proiectare (intr-o unitate teritorial administrativa judeteana o asemenea investitie se realizeaza la intervale mari de timp de ordinul deceniilor, uneori odata intr-un secol), reglementarile sunt putine si foarte rar adaptate momentului actual. Abordarea proiectarii va necesita maturitate profesionala.

Se va tine cont de activitatile ce se vor desfasura in imobil, cladire si adiacent:

- Evenimente expozitionale, socio-culturale – ocazionale, relative dense -anual de ordinal zecilor,
- Activitate administrativa a imobilului - permanenta,



