

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr.204/18.08.2025
privind aprobarea Proiectului Tehnic pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 29430/18.08.2025, în calitate sa de inițiator:

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

văzând 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”;

în baza prevederile art.7 alin.(6), art.10, alin.(2¹) si 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;

ținând cont de 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. 182 alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificările și completările ulterioare:

PROPUNE:

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. Prezentul act administrativ 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 prezentul act administrativ după adoptare.

Art.4. Prezentul proiect de hotărâre, ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna **august 2025**, se transmite de către Secretarul general al județului următoarelor comisii de specialitate: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA Florin MITROI

Avizează:

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin GEAFAR**

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 Constanta,

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

Construcția 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 tamplăriei;
- 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 scările laterale au fost desființați , în momentul de față fiind reduși la înălțimea unor parapeti.

Având în vedere faptul că acestia 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 respecta 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.

Construcția C2 - galerie de artă.

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 si exterioare;
- se vor reface sistemele de hidroizolatii pluviale, se vor reface pardoselile, dotările si toate instalațiile updatate la cerințele actuale;
- refacere trotuar perimetral si 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

**Director General Adjunct,
Diana - Roxana VOITINOVICI**

**Consilier Compartiment Investitii
Mirela Iuliana TURTOI**

REFERAT DE APROBARE

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Proiectului Tehnic pentru obiectivul de
investitii „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”**

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1. Descrierea situației actuale

Având în vedere starea avansată de degradare a imobilului, precum și necesitatea desfășurării activităților culturale în stațiunea Mamaia pe perioada estivală, aspect care va crea o afinență mai mare a turiștilor pe litoralul românesc, este necesară reabilitarea, precum și modernizarea Teatrului de Vară Mamaia, situat în stațiunea Mamaia, în apropierea Complexului Perla, identificat cu număr cadastral 230447. Cu această ocazie se va reabilita și moderniza și corpul de clădire C2 aferent teatrului, având destinația galerii de artă.

Imobilul, compus din teren în suprafață de 7102,00 mp și construcțiile de pe amplasament C1-AMFITEATRU pe o suprafață construită de 1736,00 mp, cu S+P+1E și C2-GALERII DE ARTA pe o suprafață construită de 179,00 mp, cu parter și mezanin, cu drept de proprietate al Județului Constanța, 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*.

Cerinte care reclama necesitatea si oportunitatea actului administrativ :

În momentul de față starea avansată de degradare a construcțiilor nu permite desfășurarea activității culturale în cadrul obiectivului, motiv pentru care realizarea investiției propuse prin proiect reprezintă o necesitate pentru ca obiectivul – Teatrul de vară Mamaia - să își îndeplinească funcțiunea principală în conformitate cu legislația în vigoare.

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* iar cele două corpuri de clădire figurează la poziția 129, respectiv 130.

2. Schimbări preconizate

Oportunitatea pe care o oferă investiția „*Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia*” este de a îmbunătăți infrastructura serviciilor de cultură din Constanța, construcția fiind proiectată inițial să găzduiască spectacole de amfiteatru în aer liber iar prin realizarea acestei investiții de *reabilitare și modernizare* se asigură condiții corespunzătoare în vederea desfășurării activităților culturale pe perioada estivală, acest lucru creând și o afinență mai mare a turiștilor pe litoralul românesc.

Impactul socio-economic

Proiectul de hotărâre privind actualizarea devizului general si a devizelor pe obiecte pentru obiectivul de investiții "*Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia* ", are un impact social si cultural semnificativ, întrucât marchează etapa în care Proiectul Tehnic, însoțit de devizul general si devizele pe obiecte actualizate, devin fezabile din punct de vedere economic si financiar, permițând investitorului (CJC) prioritizarea sa, iar implementarea acestuia va contribui la realizarea condițiilor necesare corespunzătoare în vederea desfășurării activităților culturale pe perioada estivală, acest lucru creând și o afluență mai mare a turiștilor pe litoralul românesc.

Impactul financiar asupra bugetului

Prin Legea nr. 141/2025, publicată în Monitorul Oficial nr. 699 pe 25 iulie 2025, au fost adoptate o serie de măsuri fiscal-bugetare cu intrare în vigoare începând cu 1 august 2025, dintre care cea mai relevantă pentru activitatea Consiliului Județean Constanța fiind creșterea cotei standard de TVA de la 19% la 21%.

Prin Hotărârea de Guvern nr. 1.116/2023, s-au adus modificări semnificative H.G. nr. 907/2016, prin introducerea unui nou capitol în Devizul General respectiv Capitolul 7.1: „Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț”.

Valoarea estimativă ce va impacta bugetul județean, ca urmare a modificării cotei de TVA, este de 24.916.263,18 lei fără TVA, respectiv 30.097.628,29 lei cu TVA .

Finațarea obiectivului de investiției se va realiza din alte surse legal constituite precum și din bugetul județului, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație, conform Programului de investiții Publice, anexă la bugetul de venituri și cheltuieli al județului Constanța. În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/ 2006 nu pot fi cuprinse în bugetul de venituri și cheltuieli acele obiective de investiții pentru care nu sunt aprobați indicatori tehnico-economici.

Impactul asupra sistemului juridic :Nu este cazul

Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual, care se caracterizează prin aceea ca reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art.5 alin (1) si (2) din Anexa HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, prin care actele administrative cu caracter individual nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Masuri de implementare necesare, modificări instituționale si funcționale:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat Instituției Prefectului Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Generale Tehnica si Urbanism, Direcției Generale Economico-Financiare, precum și în vederea asigurării publicității prin publicare în Monitorul Oficial al Județului și prin afișare pe site-ul Consiliului Județean Constanța.

Fata de cele mai sus menționate, supun spre dezbateră si aprobare Consiliului Județean Constanta *proiectul de hotărâre privind aprobarea Proiectului Tehnic pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”*

P R E Ș E D I N T E,
Florin MITROI

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere necesitatea desfășurării activităților culturale în stațiunea Mamaia pe perioada estivală, aspect care va crea o afliuență mai mare a turiștilor pe litoralul românesc, este necesară reabilitarea, precum și modernizarea Teatrului de Vară Mamaia, situat în stațiunea Mamaia, în apropierea Complexului Perla, identificat cu număr cadastral 230447. Cu această ocazie se va reabilita și moderniza și corpul de clădire C2 aferent teatrului, având destinația galerii de artă.

Imobilul, compus din teren în suprafață de 7102,00 mp și construcțiile de pe amplasament C1-AMFITEATRU pe o suprafață construită de 1736,00 mp, cu S+P+1E și C2-GALERII DE ARTA pe o suprafață construită de 179,00 mp, cu parter și mezanin, cu drept de proprietate al Județului Constanța, 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* iar cele două corpuri de clădire figurează la poziția 129, respectiv 130.

Prin realizarea acestei investiții de *reabilitare și modernizare a Teatrului de Vară Mamaia* se asigură condiții corespunzătoare în vederea desfășurării activităților culturale pe perioada estivală, acest lucru creând și o afliuență mai mare a turiștilor pe litoralul românesc.

Conform *HG nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice*, consolidată, au fost parcurse etapele realizării obiectivului de investiții „*Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia*”.

Documentația tehnico-economică realizată de către S.C. 3D PASCAL PROIECT S.R.L. în baza Contractului de prestări servicii elaborare documentație tehnico-economică, faza DALI înregistrat la C.J.C sub nr. 40081/29.09.2022, având ca obiect “*Servicii de actualizare documentație tehnico-economică, faza DALI, pentru obiectivul Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia*”, a fost aprobată inițial prin **HCJ nr. 52/2023**.

Ca urmare a prevederilor HG nr. 1116/16.11.2023, pentru modificarea și completarea HG 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice, prin HCJ nr. 7/2024, s-a aprobat actualizarea indicatorilor tehnico-economici la etapa DALI.

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

Totodată, a fost necesară actualizarea valorii obiectivului de investiții la etapa PT, datorită modificărilor 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, după cum urmează:

(3) 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, valoarea totală actualizată a obiectivului de investiții conform deviz general actualizat, la etapa PT, a fost aprobată prin *Avizul CTE 29273/18/ 14.08.2025*, 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

- **Durata de execuție** 18 luni.

- **Sursa de finanțare** : Buget local

Potrivit prevederilor art.173 alin. (1) lit. b), alin. (3) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean îndeplinește atribuții privind dezvoltarea economico-socială a județului. În exercitarea acestor atribuții, consiliul județean aprobă documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes județean, în limitele și în condițiile legii.

Fata de cele prezentate mai sus, propunem *proiectul de hotărâre privind actualizarea devizului general și a devizelor pe obiecte pentru obiectivul de investiții "Restaurarea Muzeului de Artă Populară, Constanța (C1 + C2)".*

**Director General Adjunct,
Diana - Roxana VOITINOVICI**

**Consilier Compartiment Investiții
Mirela Iuliana TURTOI**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIE TEHNICO – ECONOMICA

SE APROBĂ
ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE
~~PREȘEDINTE~~

~~Florin MIHAIROIU~~

A V I Z

Nr. 29273/18 din 14.08.2025

Temeiul legal :

- H.G. nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.J.C. nr. 91/16.04.2025 privind aprobarea componenței Comisiei Tehnico-economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța și a Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 412/14.05.2025 privind aprobarea componenței nominale a Comisiei Tehnico- economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța

COMISIA TEHNICO – ECONOMICĂ
AVIZEAZĂ FAVORABIL

Denumirea obiectivului de investiții: Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia
Faza: PTE

nr. ctr.	Faza de analiza	Aviz CTE nr. / data
A.	Tema de proiectare	
B.	Studiile de prefezabilitate	
C.	Studiile de fezabilitate	
D.	Studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții - în cazul obiectivelor mixte de investiții	
E.	Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) la construcțiile existente	7019/11/23.02.2023
F.	Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire	
G.	<u>Proiect tehnic de execuție</u>	23843/16 din 01.07.2025

Ordonator de credite beneficiar: Consiliul Județean Constanța

Valoarea totală a investiției: 24.916.263,18 lei fără TVA, respectiv 30.097.628,29 lei inclusiv TVA, din care C+M: 14.240.150,64 lei fără TVA, respectiv 17.229.472,43 lei inclusiv TVA

Observații la documentația avizată:-

Președinte C.T.E.,
Răzvan Filipescu/ Vicepreședinte CJC

Membri/membri rezervă

1. Alexandru Gabriel Bîrcă
2. Diana- Roxana Voitinovici
3. Elena Georgescu
4. Victoria Ivonne Saghiu
5. Emilia- Georgeta Țuțui
6. Virginia Voicu

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții
„REABILITARE ȘI MODERNIZARE TEATRUL DE VARĂ MAMAIA” - FAZA PROIECT TEHNIC DE EXECUTIE

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	831.297,57	174.572,49	1.005.870,06
1.2.1	Amenajarea terenului - lucrari initiale	373.928,71	78.525,03	452.453,74
1.2.2	Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86	96.047,46	553.416,32
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
Total capitol 1		831.297,57	174.572,49	1.005.870,06
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	1.239.262,54	260.245,13	1.499.507,67
Total capitol 2		1.239.262,54	260.245,13	1.499.507,67
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.1.1	Studii de teren	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice (PUD, DNSH)	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	7.800,00	1.482,00	9.282,00
3.3	Expertizare tehnică	12.300,00	2.337,00	14.637,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	15.000,00	3.050,00	18.050,00
3.4.1	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor (SAER), faza DALI	5.000,00	950,00	5.950,00
3.4.2	Certificat energetic la terminarea lucrărilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.5	Proiectare	747.418,13	142.209,45	889.627,58
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	40.000,00	7.600,00	47.600,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	48.171,25	9.152,54	57.323,79
3.5.4	Documentatie obtinere avize	2.500,00	475,00	2.975,00
3.5.4.2	Documentatia necesara in vederea obtinerii avizelor solicitate pentru etapa DTAC	35.671,25	6.777,54	42.448,79
3.5.4.3	Documentatia necesara in vederea obtinerii autorizatiei ISU	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25.000,00	4.750,00	29.750,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	634.246,88	120.706,91	754.953,79
3.5.6.1	DTAC, DTOE, Proiect tehnic	624.246,88	118.606,91	742.853,79
3.5.6.2	Proiectul as- built la terminarea lucrărilor	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	169.000,00	35.390,00	204.390,00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	45.000,00	9.350,00	54.350,00
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	25.000,00	5.250,00	30.250,00

	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în construcții	20.000,00	4.100,00	24.100,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	100.000,00	21.000,00	121.000,00
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	24.000,00	5.040,00	29.040,00
Total capitol 3		961.518,13	186.368,45	1.147.886,58
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	12.146.323,00	2.549.617,99	14.695.940,99
4.1.1	Obiect C1 CORP C1, total	7.807.965,71	1.638.562,96	9.446.528,67
	Obiect C1 CORP C1 - lucrari initiale	6.158.718,77	1.292.221,10	7.450.939,87
	Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare	1.649.246,94	346.341,86	1.995.588,80
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	1.014.181,73	212.978,17	1.227.159,90
	Obiect C2 CORP C2 - lucrari initiale	914.075,75	191.955,91	1.106.031,66
	Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare	100.105,98	21.022,26	121.128,24
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	981.178,90	206.047,56	1.187.226,46
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari initiale	710.088,07	149.118,49	859.206,56
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare	271.090,83	56.929,07	328.019,90
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66	492.029,30	2.835.025,96
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00	114.765,00	661.265,00
	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	546.500,00	114.765,00	661.265,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	794.779,62	166.903,72	961.683,34
4.5.1	Dotari ramase in deviz Obiect C1 CORP C1	580.994,62	122.008,87	703.003,49
4.5.2	Valoare dotari licate constructor	213.785,00	44.894,85	258.679,85
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		13.487.602,62	2.831.286,71	16.318.889,33
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	23.267,53	4.886,18	28.153,71
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	23.267,53	4.886,18	28.153,71
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	163.761,73	0,00	163.761,73
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	14.240,15	0,00	14.240,15
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	71.200,75	0,00	71.200,75
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	71.200,75	0,00	71.200,75
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
	5.2.6 Taxa OAR 0,05% din C+M	7.120,08	0,00	7.120,08
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3.109.193,43	652.930,62	3.762.124,05
5.4	Cheltuieli pentru publicitate și informare	20.000,00	4.200,00	24.200,00
Total capitol 5		3.316.222,69	662.016,80	3.978.239,49
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	29.860,00	6.270,60	36.130,60
6.2	Probe tehnologice și teste	33.681,70	7.073,16	40.754,86
Total capitol 6		63.541,70	13.343,76	76.885,46

	CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț			
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22	324.753,29	1.871.197,51
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3.470.373,71	728.778,48	4.199.152,19
TOTAL CAPITOL 7		5.016.817,93	1.053.531,77	6.070.349,70
TOTAL GENERAL		24.916.263,18	5.181.365,11	30.097.628,29
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		14.240.150,64	2.989.321,79	17.229.472,43

Data: August 2025

Proiectant
EUROPROIECT SRL
Reprezentant legal: Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect C1 CORP C1 - lucrari initiale

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	2.050.355,65	429.943,16	2.480.298,81
4.1.3	Arhitectură	4.108.363,12	862.277,95	4.970.641,07
	Desfaceri	316.570,99	66.001,60	382.572,59
	Arhitectura	3.791.792,13	796.276,35	4.588.068,48
4.1.4	Instalații			
	Total I - subcap. 4.1	6.158.718,77	1.292.221,11	7.450.939,88
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită			
4.5	Dotări	580.994,62	122.008,87	703.003,49
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	580.994,62	122.008,87	703.003,49
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	6.739.713,39	1.414.229,98	8.153.943,37

Proiectant:
EUROPROJECT SRL
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect C1 CORP C1 - lucrari suplimentare

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	1.170.658,89	245.838,37	1.416.497,26
4.1.3	Arhitectură	478.588,05	100.503,49	579.091,54
	Desfaceri	47.450,80	9.964,67	57.415,47
	Arhitectura	431.137,25	90.538,82	521.676,07
4.1.4	Instalații	0,00		
	Total I - subcap. 4.1	1.649.246,94	346.341,86	1.995.588,80
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale			
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	1.649.246,94	346.341,86	1.995.588,80

Proiectant
EUROPROJECT SRL
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect C2 CORP C2 - lucrari initiale				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	47.704,95	10.018,04	57.722,99
4.1.3	Arhitectură	866.370,80	181.937,86	1.048.308,66
	<i>Desfaceri</i>	29.948,83	6.289,25	36.238,08
	<i>Arhitectura</i>	836.421,97	175.648,61	1.012.070,58
4.1.4	Instalații			
	Total I - subcap. 4.1	914.075,75	191.955,90	1.106.031,65
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	914.075,75	191.955,90	1.106.031,65

Proiectant
EUROPROIECT SRL
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect C2 CORP C2 - lucrari suplimentare				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	91.252,97	19.163,12	110.416,09
4.1.3	Arhitectură	8.853,01	1.859,13	10.712,14
	<i>Desfaceri</i>	372,10	78,14	450,24
	<i>Arhitectura</i>	8.480,91	1.780,99	10.261,90
4.1.4	Instalații			
	Total I - subcap. 4.1	100.105,98	21.022,25	121.128,23
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	100.105,98	21.022,25	121.128,23

Proiectant
EUROPROIECT SRL
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari initiale

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	91.673,24	19.251,38	110.924,62
4.1.3	Arhitectură	618.414,83	129.867,12	748.281,95
	<i>Desfaceri</i>	73.183,17	15.368,47	88.551,64
	<i>Arhitectura</i>	545.231,66	114.498,65	659.730,31
4.1.4	Instalații			
	Total I - subcap. 4.1	710.088,07	149.118,50	859.206,57
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	710.088,07	149.118,50	859.206,57

Proiectant
EUROPROIECT SRL

Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari suplimentare

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	244.399,55	51.323,91	295.723,46
4.1.3	Arhitectură	26.691,28	5.605,17	32.296,45
	<i>Desfaceri</i>	23.745,17	4.986,49	28.731,66
	<i>Arhitectura</i>	2.946,11	618,68	3.564,79
4.1.4	Instalații			
	Total I - subcap. 4.1	271.090,83	56.929,08	328.019,91
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	271.090,83	56.929,08	328.019,91

Proiectant
EUROPROIECT SRL

Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. 4.1 - Deviz obiect Obiect 4 NSTALATII C1, C2				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
	Cap. 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază			
4.1	Construcții și instalații			
4.1.1	Terasamente, sistematizare pe verticală și amenajări exterioare			
4.1.2	Rezistență	0,00	0,00	0,00
4.1.3	Arhitectură	0,00	0,00	0,00
	Desfaceri	0,00	0,00	0,00
	Arhitectura	0,00	0,00	0,00
4.1.4	Instalații	2.342.996,66	492.029,30	2.835.025,96
	Corp C1	1.912.820,05	401.692,21	2.314.512,26
	CCTV, efracție sistem securitate	230.107,08	48.322,49	278.429,57
	Curenti slabi- voce date	66.753,34	14.018,20	80.771,54
	Hidranti interiori	142.775,81	29.982,92	172.758,73
	HCAV instalatii termice	222.486,23	46.722,11	269.208,34
	IDSAl curenti slabi	195.463,94	41.047,43	236.511,37
	Ie sonorizare	23.800,40	4.998,08	28.798,48
	Instalatii electrice curenti tari	763.910,31	160.421,17	924.331,48
	Instalatii sanitare	218.497,07	45.884,38	264.381,45
	Instalatii paratrasnet	49.025,87	10.295,43	59.321,30
	Corp C2	430.176,61	90.337,09	520.513,70
	CCTV, efracție sistem securitate	67.472,92	14.169,31	81.642,23
	Curenti slabi- voce date	27.517,09	5.778,59	33.295,68
	HCAV instalatii termice	169.623,22	35.620,88	205.244,10
	IDSAl curenti slabi	23.891,90	5.017,30	28.909,20
	Instalatii electrice curenti tari	126.294,27	26.521,80	152.816,07
	Instalatii sanitare	11.031,34	2.316,58	13.347,92
	Instalatii paratrasnet	4.345,87	912,63	5.258,50
	Total I - subcap. 4.1	2.342.996,66	492.029,30	2.835.025,96
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II - subcap. 4.2	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj			
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport			
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale			
	TOTAL III - subcap. 4.3+4.4+4.5+4.6	0,00	0,00	0,00
	Total deviz pe obiect (Total I + Total II + Total III)	2.342.996,66	492.029,30	2.835.025,96

Proiectant
 **EUROPROIECT SRL**
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

Cap. Amenajarea terenului - lucrari initiale				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
1.1	Desfaceri	29.653,77	6.227,29	35.881,06
1.2	Refacere amenajari teren	238.825,35	50.153,32	288.978,67
1.3	Amenajari spatii verzi	52.085,10	10.937,87	63.022,97
1.4	Rampe si jardiniere	53.364,49	11.206,54	64.571,03
Total I		373.928,71	78.525,02	452.453,73
Total deviz		373.928,71	78.525,02	452.453,73

Proiectant
EUROPROIECT SRL

Reprezentant legal înm. Andrei-Virail Nedelschi

Cap. 1.2 Amenajarea terenului - lucrari suplimentare				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
1.1	Desfaceri	62.659,10	13.158,41	75.817,51
1.2	Refacere amenajari teren	394.709,76	82.889,05	477.598,81
Total I		457.368,86	96.047,46	553.416,32
Total deviz		457.368,86	96.047,46	553.416,32

Proiectant
EUROPROIECT SRL

Reprezentant legal înm. Andrei-Virail Nedelschi

Cap. 2. Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare * (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
2.1	Canalizare menajera	391.453,92	82.205,32	473.659,24
2.2	Canalizare pluviala	51.154,54	10.742,45	61.896,99
2.3	Instalatii electrice statie de pompare si bazin	45.022,84	9.454,80	54.477,64
2.4	Instalatii sanitare statie de pompare si bazin	56.820,26	11.932,25	68.752,51
2.5	Retea apa si retea hidranti	21.273,15	4.467,36	25.740,51
2.6	Statie pompare	240.388,94	50.481,68	290.870,62
2.7	Bransament apa	74.696,04	15.686,17	90.382,21
2.8	Bransament canalizare	3.789,83	795,86	4.585,69
2.9	Bransament electric	354.663,02	74.479,23	429.142,25
Subtotal		1.239.262,54	260.245,12	1.499.507,66
2.10	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00	114.765,00	661.265,00
	Total deviz	1.785.762,54	375.010,12	2.160.772,66


 Proiectant
EUROPROIECT SRL
 Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelschi

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

REFERITOR LA VALOAREA DEVIZULUI GENERAL LA FAZA PROIECT TEHNIC DE EXECUTIE

In conformitate cu Devizul general la faza de proiect tehnic de executie, acesta a fost intocmit in conformitate cu valoarea reiesita in urma masuratorilor realizate la aceasta etapa de proiectare.

Astfel, au resit valori aferente lucrarilor cuprinse in oferta si valori suplimentare fata de cele cuprinse in oferta (justificate in memoriul justificativ prezentat), dupa cum urmeaza:

lei, fara TVA

1.2	Amenajarea terenului, din care	831.297,57
1.2.1	Amenajarea terenului - lucrari initiale	373.928,71
1.2.2	Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	1.239.262,54
4.1	Construcții și instalații	12.146.323,00
4.1.1	Obiect C1 CORP C1, total	7.807.965,71
	<i>Obiect C1 CORP C1 - lucrari initiale</i>	6.158.718,77
	<i>Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare</i>	1.649.246,94
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	1.014.181,73
	<i>Obiect C2 CORP C2 - lucrari initiale</i>	914.075,75
	<i>Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare</i>	100.105,98
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	981.178,90
	<i>Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari initiale</i>	710.088,07
	<i>Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare</i>	271.090,83
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00
	<i>Obiect 4 NSTALATII C1, C2</i>	546.500,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00
4.5.2	Valoare dotari licitate constructor	213.785,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

Valoare oferta – 13.256.049,76 lei fara TVA

Valoare lucrari suplimentare - 2.477.812,61 lei fara TVA (18,69%)

Valoarea suplimentara a lucrarilor rezultata in urma intocmirii proiectului tehnic de executie, de 2.477.812,61 lei fara TVA poate fi finantata din valoarea cuprinsa in devizul general la cap. 7.1 - Cheltuieli aferente marjei de buget, valoare de 4.024.256,83 lei fara TVA, in conformitate cu DG aprobat prin HCJ nr. 7/30.01.2024, respectiv prin diminuarea acestei valori cu valoarea suplimentara de 2.477.812,61 lei fara TVA.

Acest aspect se incadreaza in prevederile Art. 1, aliniat 4 din HG nr.1116/2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, unde se precizeaza:

„4. La articolul 10, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (21), cu următorul cuprins:

(21) În cadrul devizului general se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie marja de buget și pot fi utilizate până la finalizarea, potrivit prevederilor art. 12, a elaborării/definitivării proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție. În cazul contractelor de achiziție publică de lucrări care includ proiectarea, sumele aferente marjei de buget se vor utiliza în conformitate cu legislația în domeniul achizițiilor publice ce face referire la modificările contractuale.”

Respectiv, valoarea de 4.024.256,83 lei fara TVA, cuprinsa in DG aprobat prin HCJ nr. 7/30.01.2024, se repartizeaza:

	4.024.256,83
Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86
Construcții și instalații - lucrari suplimentare , din care	2.020.443,75
<i>Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare</i>	<i>1.649.246,94</i>
<i>Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare</i>	<i>100.105,98</i>
<i>Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare</i>	<i>271.090,83</i>
Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22

Totodata, a fost actualizat Devizul general in conformitate cu cota actualizata de TVA de 21% pentru cheltuielile care nu au fost facturate pana la data de 31.07.2025, conform tabelului de mai jos:

TABEL CU COTELE DE TVA AFERENTE LINIILOR DE DEVIZ

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA - 21%	TVA - 19%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
CAPITOLUL 1					
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00		0,00
1.2	Amenajarea terenului	831.297,57	174.572,49		1.005.870,06
1.2.1	Amenajarea terenului - lucrari initiale	373.928,71	78.525,03		452.453,74
1.2.2	Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86	96.047,46		553.416,32
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00		0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00		0,00
Total capitol 1		831.297,57	174.572,49		1.005.870,06
CAPITOLUL 2					
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului					
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	1.239.262,54	260.245,13		1.499.507,67
Total capitol 2		1.239.262,54	260.245,13		1.499.507,67
CAPITOLUL 3					
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1	Studii	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.1.1. Studii de teren	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00		0,00	0,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	3.1.3. Alte studii specifice (PUD, DNSH)	0,00		0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	7.800,00		1.482,00	9.282,00
3.3	Expertizare tehnică	12.300,00		2.337,00	14.637,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	15.000,00	2.100,00	950,00	18.050,00
3.4.1	<i>Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor (SAER), faza DALI</i>	5.000,00		950,00	5.950,00
3.4.2	<i>Certificat energetic la terminarea lucrărilor</i>	10.000,00	2.100,00		12.100,00
3.5	Proiectare	747.418,13	2.100,00	140.109,45	889.627,58
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00		0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00		0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	40.000,00		7.600,00	47.600,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	48.171,25		9.152,54	57.323,79
	3.5.4. Documentatie obtinere avize	2.500,00		475,00	2.975,00
	3.5.4.2 Documentatia necesara in vederea obtinerii avizelor solicitate pentru etapa DTAC	35.671,25		6.777,54	42.448,79
	3.5.4.3 Documentatia necesara in vederea obtinerii autorizatiei ISU	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25.000,00		4.750,00	29.750,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	634.246,88	2.100,00	118.606,91	754.953,79
	3.5.6.1 DTAC, DTOE, Proiect tehnic	624.246,88		118.606,91	742.853,79
	3.5.6.2 Proiectul as- built la terminarea lucrărilor	10.000,00	2.100,00		12.100,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00		0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00		0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00		0,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00		0,00
3.8	Asistență tehnică	169.000,00	34.440,00	950,00	204.390,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	45.000,00	8.400,00		54.350,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	25.000,00	5.250,00		30.250,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în construcții	20.000,00	3.150,00	950,00	24.100,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	100.000,00	21.000,00		121.000,00
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	24.000,00	5.040,00		29.040,00
Total capitol 3		961.518,13	38.640,00	147.728,45	1.147.886,58
CAPITOLUL 4					
Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1	Construcții și instalații	12.146.323,00	2.539.074,57		8.537.222,22
4.1.1	Obiect C1 CORP C1, total	7.807.965,71	1.628.019,54	10.543,42	3.287.809,90
	Obiect C1 CORP C1 - lucrări inițiale	6.158.718,77	1.281.677,68	10.543,42	1.292.221,10
	Obiect C1 CORP C1- lucrări suplimentare	1.649.246,94	346.341,86		1.995.588,80
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	1.014.181,73	212.978,17		1.227.159,90
	Obiect C2 CORP C2 - lucrări inițiale	914.075,75	191.955,91		1.106.031,66
	Obiect C2 CORP C2- lucrări suplimentare	100.105,98	21.022,26		121.128,24
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	981.178,90	206.047,56		1.187.226,46
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrări inițiale	710.088,07	149.118,49		859.206,56
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrări suplimentare	271.090,83	56.929,07		328.019,90
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66	492.029,30		2.835.025,96
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00		0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00	114.765,00		661.265,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	546.500,00	114.765,00		661.265,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00		0,00
4.5	Dotări	794.779,62	166.903,72		961.683,34
4.5.1	Dotari ramase in deviz Obiect C1 CORP C1	580.994,62	122.008,87		703.003,49
4.5.2	Valoare dotari licitate constructor	213.785,00	44.894,85		258.679,85
4.6	Active necorporale	0,00	0,00		0,00
Total capitol 4		13.487.602,62	2.820.743,29	10.543,42	16.318.889,33
CAPITOLUL 5					
Alte cheltuieli					
5.1	Organizare de șantier	23.267,53	4.886,18		28.153,71
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	23.267,53	4.886,18		28.153,71
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00		0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	163.761,73	0,00		163.761,73
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00		0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	14.240,15	0,00		14.240,15
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	71.200,75	0,00		71.200,75
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	71.200,75	0,00		71.200,75
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00		0,00
	5.2.6 Taxa OAR 0,05% din C+M	7.120,08	0,00		7.120,08
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3.109.193,43	652.930,62		3.762.124,05
5.4	Cheltuieli pentru publicitate și informare	20.000,00	4.200,00		24.200,00
Total capitol 5		3.316.222,69	662.016,80		3.978.239,49

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

CAPITOLUL 6					
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	29.860,00	6.270,60		36.130,60
6.2	Probe tehnologice și teste	33.681,70	7.073,16		40.754,86
Total capitol 6		63.541,70	13.343,76		76.885,46
CAPITOLUL 7					
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț					
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22	324.753,29		1.871.197,51
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3.470.373,71	728.778,48		4.199.152,19
TOTAL CAPITOL 7		5.016.817,93	1.053.531,77		6.070.349,70
TOTAL GENERAL		24.916.263,18	5.023.093,24	158.271,87	30.097.628,29
din care:					
C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		14.240.150,64	2.978.778,37	10.543,42	17.229.472,43

Astfel, valoarea totala fara TVA, conform DG faza PTh, actualizat, este de 24.916.263,18 lei (la fel ca valoarea fara TVA aprobata in CTE), din care C+M 14.240.150,64 lei fara TVA, respectiv 30.097.628,29 lei inclusiv TVA, si 17.229.472,43 lei C+M inclusiv TVA.

EUROPROIECT SRL
Andrei Virgil Nedelschi

Subject:convocare CTE - actualizare DG faza PT - Teatru de Vara Mamaia

Date:Wed, 6 Aug 2025 12:22:46 +0300

From:mirela.turtoi@cjc.ro <mirela.turtoi@cjc.ro>

To:lacramioara.orozan@cjc.ro

CC:Diana Voitinovici <diana.voitinovici@cjc.ro>, razvan.filipescu@cjc.ro,
daniela.serban@cjc.ro, ionela.costache@cjc.ro

Buna ziua,

Către,

*Secretariatul Comisiei Tehnico -Economice din cadrul Consiliului Județean
Constanța*

**Prin prezenta, vă înaintăm solicitarea nr. 28141/06.08.2025 privind convocarea
Comisiei Tehnico-Economice din cadrul Consiliului Județean Constanța, în vederea
prezentării și analizării actualizării devizului general, la etapa PT, pentru obiectivul de
investiții: “Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”.**

In acest sens atasam la adresa de convocare, toate documentele justificative.

Va multumim!

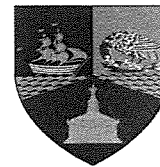
Mirela Iuliana Turtoi
inspector - Compartimentul Tehnic Investiții

Consiliul Județean Constanța
Bulevardul Tomis, nr. 51, 900725
Constanța, ROMÂNIA
Tel: +40241.488.402
www.cjc.ro

Tel: +40241.488.402



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ
ȘI URBANISM



• Bd. Tomis nr. 51, Constanța - 900725 • Tel.: 0241/488458 • e-mail: consjud@cjc.ro • adpp@cjc.ro •
www.cjc.ro

Nr. 28198 /06.08.2025

NOTA DE PREZENTARE PENTRU CTE

- Actualizare Deviz General – faza PT

I. DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

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

BENEFICIAR/: U.A.T. Judetul Constanta

ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE: Judetul Constanta

ADRESA IMOBIL: Județul Constanța, Municipiul Constanta, Stațiunea mamaia -
Teatrul de Vară Mamaia, identificat prin nr. Cadastral 230447

PROIECTANT: EUROPROIECT SRL

Adresa: Calea Ialomitei, Nr.3B, Mun. Targoviste, Jud. Dambovita

CIF: RO 15979323, J15/1005/2003,

E-mail : sc_europroiect@yahoo.com; office@sc-europroiect.ro

<http://www.sc-europroiect.ro>

FAZA DE PROIECTARE : Reanalizare indicatori economici aferenti Proiectului Tehnic
de Executie, respectiv actualizarea devizului general

II. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Conform Deviz general actualizat la faza PT:

Valoarea totala: 24.916.263,18 lei fara TVA, respectiv 30.040.083,50 lei inclusiv TVA,
din care **C+M 14.240.150,64 lei fara TVA**, respectiv 17.204.687,18 lei inclusiv TVA.

Principalele caracteristici tehnice ale investitiei: 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

III. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În momentul de față starea avansată de degradare a construcțiilor nu permite desfășurarea activității culturale în cadrul obiectivului, motiv pentru care realizarea investiției 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.

IV. CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

Documentatia economica supusa avizarii este constituita din Devizul General si devize pe obiecte, actualizate, insotite de prezentarea proiectantului si de un tabel explicativ privind cheltuieli decontate la cota de TVA de 19% si restul ramas recalculat la cota de TVA de 21%

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

Constructie C1

Funcțiunea:

Teatru de vara / Amfiteatru in aer liber

Regim de înălțime:

Subsol, Parter si etaj partial ;

Constructie C2

Funcțiunea:

Galerii de arta

Regim de înălțime:

Parter si mezanin

UTILITĂȚI

- 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 rețelei interioare de canalizare.
- Alimentare cu apa menajera: Constructiile au fost racordate la rețeaua 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 rețeaua publica.
- Apa pentru incendiu (Hi+He): In prezent constructiile nu prezinta instalatie de hidranti functionala. Investitia va presupune dotarea cu rețea 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 publica existenta in zona. Prin investitie se va asigura alimentarea cu energie electrica a obiectivului.

După adjudecarea contractului de proiectare și executie, având în vedere faptul că expertiza tehnică pe baza căreia s-a elaborat DALI, precum și studiile de teren, au fost realizate în anul 2022, ținând cont de degradarea continuă a imobilului în timp datorită stării avansate de degradare precum și a acțiunii factorilor meteo nefavorabili din proximitatea mării, proiectantul de la etapa PT a procedat la efectuarea unei noi expertize, precum și la refacerea studiilor de teren.

După finalizarea noii expertize, a studiilor și realizarea măsurătorilor mai detaliate la etapa PT, au rezultat o serie de deficiențe suplimentare, care au dus la necesitatea **suplimentării** valorii pentru execuția lucrărilor cu suma de **2.477.812,61 lei fara TVA, conform memoriu justificativ prezentat de proiectant.**

Lucrari suplimentare rezultate din optimizarea proiectului tehnic:

OBIECT 1. Constructie C1

Desfaceri

- desfacerea gradenelor de beton
- desfacerea gradenelor metalice in vederea consolidarii planseului si realizarea unor gradene metalice noi corect conformate,
- desfaceri zidarii in vederea realizarii camasuielilor la nivelul stalpilor, pentru consolidare,

Arhitectura

- refaceri partiale zidarii pe zonele in care se executa camasuieli la nivelul elementelor structurale si refacere zidarii neconforme;
- suprainaltare perete posterior scena si refacere pereti laterali sala ;
- realizare compartimentari din gips-carton rezistente la foc conform normativ;
- protejare structuri metalice cu vopsea termospumanta pentru asigurarea rezistentelor la foc normate;
- refacere pardoseli subsoluri, necesara ca urmare a interventiilor de consolidare fundatii;
- prevedere de usi rezistente la foc conform reglementarilor de securitate la incendiu in vigoare;
- protejare anticoroziva si termospumare gradene metalice axe B-C.

Rezistenta

- executie camasuieli fundatii; stalpi si grinzi – conform expertiza tehnica noua;

- refacere placi pe sol;
- refacere gradene din beton si gradene metalice;
- executie suprabetonari plansee;

OBIECT 2. Constructie C2:

La constructia C2 lucrarile suplimentare fata de DALI sunt reprezentate in general de lucrari de consolidare si refaceri ca urmare a realizarii consolidarilor – camasuiei fundatii (urmate de refacere placa pe sol); camasuiei elemente suprastructura, inclusiv suprabetonari. Lucrarile de consolidare sunt necesare pentru incadrarea constructiei din Clasa de risc Seismic RSII in RSIV (cerinta obligatorie conf. Normativ P100-3/2019), aceasta trecere la o clasa de risc suplimentara neputandu-se realiza doar prin lucrari de reparatii, cum au fost prevazute in expertuiza de la faza DALI.

AMENAJARE TEREN:

La faza DALI nu s-au luat in calcul toate operatiunile necesare refacerii amenajarilor exterioare, de aici au aparut in plus cantitati aferente operatiunilor de desfacere (operatiuni de - spargeri betoane, decopertari, desfacere confectii metalice, desfaceri) si refacere amenajari teren (refaceri, armare plase sudate, umpluturi, hidroizolatie, birduri prefabricate, imbracaminte beton asfaltic).

INSTALATII

Lucrarile suplimentare provin din masuratori de cantitati in urma realizarii proiectului tehnic, iar in ceea ce priveste deversarea apelor uzate menajere (colectate de la obiectiv) in reseaua publica de canalizare a localitatii, acesta este realizata prin pompare, instalatiile de la subsol nu se vor descarca gravitational, conform aviz RAJA nr. 10155/ 2024.

PREZENTARE ACTUALIZARE DEVIZ GENERAL

Valoarea suplimentara a lucrarilor rezultata in urma intocmirii proiectului tehnic de executie, de 2.477.812,61 lei fara TVA poate fi finantata din valoarea cuprinsa in devizul general la cap. 7.1 - Cheltuieli aferente marjei de buget, valoare de 4.024.256,83 lei fara TVA, in conformitate cu DG aprobat prin H CJ nr. 7/30.01.2024, respectiv prin diminuarea acestei valori cu valoarea suplimentara de 2.477.812,61 lei fara TVA.

Acest aspect se incadreaza in prevederile Art. 1, alineat 4 din HG nr.1116/2023 pentru modificarea si completarea Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, unde se precizeaza:

„4. La articolul 10, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (21), cu următorul cuprins:

(21) În cadrul devizului general se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie marja de buget și pot fi utilizate până la finalizarea, potrivit prevederilor art. 12, a elaborării/definitivării proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție. În cazul contractelor de achiziție publică de lucrări care includ proiectarea, sumele aferente marjei de buget se vor utiliza în conformitate cu legislația în domeniul achizițiilor publice ce face referire la modificările contractuale."

Respectiv, din cheltuielile aferente marjei de buget in valoare de 4.024.256,83 lei fara TVA, cuprinse la cap 7.1. din DG aprobat prin H CJ nr. 7/30.01.2024, se repartizeaza dupa cum urmeaza:

MARJA DE BUGET	4.024.256,83
Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86
Construcții și instalații - lucrari suplimentare , din care	2.020.443,75
Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare	1.649.246,94
Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare	100.105,98
Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare	271.090,83
Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22

Totodata, a fost actualizat Devizul general in conformitate cu cota actualizata de TVA de 21% pentru cheltuielile care nu au fost facturate pana la data de 31.07.2025.

Temei legal: modificările legislative aduse *Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal*, de *Legea nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare*, care prevede la punctul 42:

La articolul 291, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

Articolul 291

- (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%;*

Rezulta: valoarea totala fara TVA, conform DG faza PTh, actualizat, este de 24.916.263,18 lei, din care C+M 14.240.150,64 lei fara TVA, respectiv 30.040.083,50 lei inclusiv TVA, si 17.204.687,18 lei C+M inclusiv TVA.

Față de cele prezentate, având în vedere faptul că obiectivul de investiții este în faza de reanalizare a indicatorilor economici aferenți proiectului tehnic, respectiv actualizarea Devizului General, pentru asigurarea sumelor necesare suplimentarii cu 2.477.812,61 lei fara TVA rezultate din completarea si optimizarea proiectului, va supunem atechnicei actualizarea Devizului General si a Devizelor pe obiecte, la etapa PT, aferente obiectiuvlui de investitii *Reabilitare și modernizare Teatru de Vară, Mamaia, Constanța - județul Constanța*.

Director General Adjunct,
Diana - Roxana VOITANOVICI

Consilier Compartiment Investitii
Mirela Iuliana TURTOI

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

REFERITOR LA VALOAREA DEVIZULUI GENERAL LA FAZA PROIECT TEHNIC DE EXECUTIE

In conformitate cu Devizul general la faza de proiect tehnic de executie, acesta a fost intocmit in conformitate cu valoarea reiesita in urma masuratorilor realizate la aceasta etapa de proiectare.

Astfel, au resit valori aferente lucrarilor cuprinse in oferta si valori suplimentare fata de cele cuprinse in oferta (justificate in memoriul justificativ prezentat), dupa cum urmeaza:

lei, fara TVA

1.2	Amenajarea terenului, din care	831.297,57
1.2.1	Amenajarea terenului - lucrari initiale	373.928,71
1.2.2	Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86

2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	1.239.262,54
-----	---	--------------

4.1	Construcții și instalații	12.146.323,00
4.1.1	Obiect C1 CORP C1, total	7.807.965,71
	Obiect C1 CORP C1 - lucrari initiale	6.158.718,77
	Obiect C1 CORP C1 - lucrari suplimentare	1.649.246,94
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	1.014.181,73
	Obiect C2 CORP C2 - lucrari initiale	914.075,75
	Obiect C2 CORP C2 - lucrari suplimentare	100.105,98
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	981.178,90
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari initiale	710.088,07
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrari suplimentare	271.090,83
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00
	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	546.500,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00
4.5.2	Valoare dotari licitate constructor	213.785,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

Valoare oferta – 13.256.049,76 lei fara TVA

Valoare lucrari suplimentare - 2.477.812,61 lei fara TVA (18,69%)

Valoarea suplimentara a lucrarilor rezultata in urma intocmirii proiectului tehnic de executie, de 2.477.812,61 lei fara TVA poate fi finantata din valoarea cuprinsa in devizul general la cap. 7.1 - Cheltuieli aferente marjei de buget, valoare de 4.024.256,83 lei fara TVA, in conformitate cu DG aprobat prin HCJ nr. 7/30.01.2024, respectiv prin diminuarea acestei valori cu valoarea suplimentara de 2.477.812,61 lei fara TVA.

Acest aspect se incadreaza in prevederile Art. 1, aliniat 4 din HG nr.1116/2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, unde se precizeaza:

„4. La articolul 10, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (21), cu următorul cuprins:

(21) În cadrul devizului general se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie marja de buget și pot fi utilizate până la finalizarea, potrivit prevederilor art. 12, a elaborării/definitivării proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție. În cazul contractelor de achiziție publică de lucrări care includ proiectarea, sumele aferente marjei de buget se vor utiliza în conformitate cu legislația în domeniul achizițiilor publice ce face referire la modificările contractuale.”

Respectiv, valoarea de 4.024.256,83 lei fara TVA, cuprinsa in DG aprobat prin HCJ nr. 7/30.01.2024, se repartizeaza:

	4.024.256,83
Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86
Construcții și instalații - lucrari suplimentare , din care	2.020.443,75
Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare	1.649.246,94
Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare	100.105,98
Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare	271.090,83
Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22

Totodata, a fost actualizat Devizul general in conformitate cu cota actualizata de TVA de 21% pentru cheltuielile care nu au fost facturate pana la data de 31.07.2025, conform tabelului de mai jos:

TABEL CU COTELE DE TVA AFERENTE LINIILOR DE DEVIZ

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA - 21%	TVA - 19%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
CAPITOLUL 1					
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00		0,00
1.2	Amenajarea terenului	831.297,57	174.572,49		1.005.870,06
1.2.1	Amenajarea terenului - lucrari initiale	373.928,71	78.525,03		452.453,74
1.2.2	Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86	96.047,46		553.416,32
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00		0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00		0,00
Total capitol 1		831.297,57	174.572,49		1.005.870,06
CAPITOLUL 2					
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului					
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	1.239.262,54	260.245,13		1.499.507,67
Total capitol 2		1.239.262,54	260.245,13		1.499.507,67
CAPITOLUL 3					
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1	Studii	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.1.1. Studii de teren	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00		0,00	0,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	3.1.3. Alte studii specifice (PUD, DNSH)	0,00		0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	7.800,00		1.482,00	9.282,00
3.3	Expertizare tehnică	12.300,00		2.337,00	14.637,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	15.000,00	2.100,00	950,00	18.050,00
3.4.1	<i>Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor (SAER), faza DALI</i>	5.000,00		950,00	5.950,00
3.4.2	<i>Certificat energetic la terminarea lucrărilor</i>	10.000,00	2.100,00		12.100,00
3.5	Proiectare	747.418,13	2.100,00	140.109,45	889.627,58
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00		0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00		0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	40.000,00		7.600,00	47.600,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	48.171,25		9.152,54	57.323,79
	3.5.4. Documentație obținere avize	2.500,00		475,00	2.975,00
	3.5.4.2 Documentația necesară în vederea obținerii avizelor solicitate pentru etapa DTAC	35.671,25		6.777,54	42.448,79
	3.5.4.3 Documentația necesară în vederea obținerii autorizației ISU	10.000,00		1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25.000,00		4.750,00	29.750,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	634.246,88	2.100,00	118.606,91	754.953,79
	3.5.6.1 DTAC, DTOE, Proiect tehnic	624.246,88		118.606,91	742.853,79
	3.5.6.2 Proiectul as-built la terminarea lucrărilor	10.000,00	2.100,00		12.100,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00		0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00		0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00		0,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00		0,00
3.8	Asistență tehnică	169.000,00	34.440,00	950,00	204.390,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	45.000,00	8.400,00		54.350,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	25.000,00	5.250,00		30.250,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în construcții	20.000,00	3.150,00	950,00	24.100,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	100.000,00	21.000,00		121.000,00
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	24.000,00	5.040,00		29.040,00
Total capitol 3		961.518,13	38.640,00	147.728,45	1.147.886,58
CAPITOLUL 4					
Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1	Construcții și instalații	12.146.323,00	2.539.074,57		8.537.222,22
4.1.1	Obiect C1 CORP C1, total	7.807.965,71	1.628.019,54	10.543,42	3.287.809,90
	Obiect C1 CORP C1 - lucrări initiale	6.158.718,77	1.281.677,68	10.543,42	1.292.221,10
	Obiect C1 CORP C1- lucrări suplimentare	1.649.246,94	346.341,86		1.995.588,80
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	1.014.181,73	212.978,17		1.227.159,90
	Obiect C2 CORP C2 - lucrări initiale	914.075,75	191.955,91		1.106.031,66
	Obiect C2 CORP C2- lucrări suplimentare	100.105,98	21.022,26		121.128,24
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	981.178,90	206.047,56		1.187.226,46
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA - lucrări initiale	710.088,07	149.118,49		859.206,56
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrări suplimentare	271.090,83	56.929,07		328.019,90
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66	492.029,30		2.835.025,96
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00		0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00	114.765,00		661.265,00

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

	Obiect 4 INSTALATII C1, C2	546.500,00	114.765,00		661.265,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00		0,00
4.5	Dotări	794.779,62	166.903,72		961.683,34
4.5.1	Dotari ramase in deviz Obiect C1 CORP C1	580.994,62	122.008,87		703.003,49
4.5.2	Valoare dotari licate constructor	213.785,00	44.894,85		258.679,85
4.6	Active necorporale	0,00	0,00		0,00
Total capitol 4		13.487.602,62	2.820.743,29	10.543,42	16.318.889,33
CAPITOLUL 5					
Alte cheltuieli					
5.1	Organizare de șantier	23.267,53	4.886,18		28.153,71
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	23.267,53	4.886,18		28.153,71
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00		0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	163.761,73	0,00		163.761,73
	5.2.1. Comisiioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00		0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	14.240,15	0,00		14.240,15
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	71.200,75	0,00		71.200,75
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	71.200,75	0,00		71.200,75
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00		0,00
	5.2.6 Taxa OAR 0,05% din C+M	7.120,08	0,00		7.120,08
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3.109.193,43	652.930,62		3.762.124,05
5.4	Cheltuieli pentru publicitate și informare	20.000,00	4.200,00		24.200,00
Total capitol 5		3.316.222,69	662.016,80		3.978.239,49

EUROPROIECT

CONSULTANTA & PROIECTARE

CAPITOLUL 6					
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	29.860,00	6.270,60		36.130,60
6.2	Probe tehnologice și teste	33.681,70	7.073,16		40.754,86
Total capitol 6		63.541,70	13.343,76		76.885,46
CAPITOLUL 7					
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț					
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget	1.546.444,22	324.753,29		1.871.197,51
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3.470.373,71	728.778,48		4.199.152,19
TOTAL CAPITOL 7		5.016.817,93	1.053.531,77		6.070.349,70
TOTAL GENERAL		24.916.263,18	5.023.093,24	158.271,87	30.097.628,29
din care:					
C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		14.240.150,64	2.978.778,37	10.543,42	17.229.472,43

Astfel, valoarea totala fara TVA, conform DG faza PTh, actualizat, este de 24.916.263,18 lei (la fel ca valoarea fara TVA aprobata in CTE), din care C+M 14.240.150,64 lei fara TVA, respectiv 30.097.628,29 lei inclusiv TVA, si 17.229.472,43 lei C+M inclusiv TVA.

EUROPROIECT SRL
Andrei-Virgil Nedelschi

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIE TEHNICO – ECONOMICA

SE APROBĂ
ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE
PREȘEDINTE,

Florin MITROI

A V I Z

Nr. 23843/16 din 01.07.2025

Temeiul legal :

- H.G. nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.J.C. nr. 91/16.04.2025 privind aprobarea componenței Comisiei Tehnico-economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța și a Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 412/14.05.2025 privind aprobarea componenței nominale a Comisiei Tehnico- economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța

COMISIA TEHNICO – ECONOMICĂ
AVIZEAZĂ FAVORABIL

Denumirea obiectivului de investiții: Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia
Faza: PTE

nr. ctr.	Faza de analiza	Aviz CTE nr. / data
A.	Tema de proiectare	
B.	Studiile de prefezabilitate	
C.	Studiile de fezabilitate	
D.	Studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții - în cazul obiectivelor mixte de investiții	
E.	Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) la construcțiile existente	7019/11/23.02.2023
F.	Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire	
G.	Proiect tehnic de execuție	

Ordonator de credite beneficiar: Consiliul Județean Constanța

Valoarea totală a investiției: 24.916.263,18 lei fără TVA, respectiv 29.624.614,47 lei inclusiv TVA.
din care C+M: 11.762.338,03 lei fără TVA, respectiv 13.997.182,25 lei inclusiv TVA

Observații la documentația avizată:-

Președinte C.T.E.,
Răzvan Filipescu- Vicesedinte CJC

Membri/membri rezervă

1. Alexandru Gabriel Bîrcă
2. Diana- Roxana Voitinovici
3. Hristu Gheorghe
4. Victoria Ivonne Saghiu
5. Emilia- Georgeta Țuțui
6. Virginia Voicu

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții
„REABILITARE ȘI MODERNIZARE TEATRUL DE VARĂ MAMAIA” - FAZA PROIECT TEHNIC DE EXECUTIE

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
1	2	3	4	5
	CAPITOLUL 1			
	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului			
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	373.928,71	71.046,45	444.975,16
1.2.1	Amenajarea terenului	373.928,71	71.046,45	444.975,16
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
	Total capitol 1	373.928,71	71.046,45	444.975,16
	CAPITOLUL 2			
	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului			
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților	1.239.262,54	235.459,88	1.474.722,42
	Total capitol 2	1.239.262,54	235.459,88	1.474.722,42
	CAPITOLUL 3			
	Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică			
3.1	Studii	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.1.1 Studii de teren	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.1.2 Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3 Alte studii specifice (PUD, DNSH)	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	7.800,00	1.444,00	9.244,00
3.3	Expertizare tehnică	12.300,00	2.337,00	14.637,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	15.000,00	2.850,00	17.850,00
3.4.1	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor (SAER), faza DALI	5.000,00	950,00	5.950,00
3.4.2	Certificat energetic la terminarea lucrărilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.5	Proiectare	747.418,13	142.009,45	889.427,58
	3.5.1 Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2 Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3 Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	3.5.4 Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	48.171,25	9.152,54	57.323,79
	3.5.4. Documentație obținere avize	2.500,00	475,00	2.975,00
	3.5.4.2 Documentația necesară în vederea obținerii avizelor solicitate pentru etapa DTAC	35.671,25	6.777,54	42.448,79
	3.5.4.3 Documentația necesară în vederea obținerii autorizației ISU	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25.000,00	4.750,00	29.750,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	634.246,88	120.506,91	754.753,79
	3.5.6.1 DTAC, DTOE, Proiect tehnic	624.246,88	118.606,91	742.853,79
	3.5.6.2 Proiectul as- built la terminarea lucrărilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
	3.7.1 Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00

3.8	Asistență tehnică	169.000,00	32.110,00	201.110,00
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	45.000,00	8.550,00	53.550,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	25.000,00	4.750,00	29.750,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în construcții	20.000,00	3.800,00	23.800,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	100.000,00	19.000,00	119.000,00
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	24.000,00	4.560,00	28.560,00
Total capitol 3		961.518,13	182.650,45	1.144.168,58
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	10.125.879,25	1.923.917,06	12.049.796,31
4.1.1	Obiect C1 CORP C1	6.158.718,77	1.170.156,57	7.328.875,34
	Obiect C1 CORP C1	6.158.718,77	1.170.156,57	7.328.875,34
4.1.2	Obiect C2 CORP C2	914.075,75	173.674,39	1.087.750,14
	Obiect C2 CORP C2	914.075,75	173.674,39	1.087.750,14
4.1.3	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	710.088,07	134.916,73	845.004,80
	Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA	710.088,07	134.916,73	845.004,80
4.1.4	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	2.342.996,66	445.169,37	2.788.166,03
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	546.500,00	103.835,00	650.335,00
	Obiect 4 NSTALATII C1, C2	546.500,00	103.835,00	650.335,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	794.779,62	151.008,13	945.787,75
4.5.1	Dotări ramase in deviz Obiect C1 CORP C1	580.994,62	110.382,98	691.383,60
4.5.2	Valoare dotari licitate constructor	213.785,00	40.619,15	254.404,15
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
Total capitol 4		11.467.153,87	2.178.760,19	13.645.919,06
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	23.267,53	4.420,83	27.688,36
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	23.267,53	4.420,83	27.688,36
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	135.266,89	0,00	135.266,89
	5.2.1 Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	11.762,34	0,00	11.762,34
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	58.811,69	0,00	58.811,69
	5.2.4 Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	58.811,69	0,00	58.811,69
	5.2.5 Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/destințare	0,00	0,00	0,00
	5.2.6 Taxa OAR 0.05% din C+M	5.881,17	0,00	5.881,17
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3.137.688,27	596.160,77	3.733.849,04
5.4	Cheltuieli pentru publicitate și informare	20.000,00	3.800,00	23.800,00
Total capitol 5		3.316.222,69	604.381,60	3.920.604,29

CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	29.860,00	5.673,40	35.533,40
6.2	Probe tehnologice și teste	33.681,70	6.399,52	40.081,22
Total capitol 6		63.541,70	12.072,92	75.614,62
CAPITOLUL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget, din care	4.024.256,83	764.608,80	4.788.865,63
	7.1.1 Amenajarea terenului - lucrari suplimentare	457.368,86	86.900,08	544.268,94
	7.1.2 Obiect C1 CORP C1- lucrari suplimentare	1.649.246,94	313.356,92	1.962.603,86
	7.1.3 Obiect C2 CORP C2- lucrari suplimentare	100.105,98	19.020,14	119.126,12
	7.1.4 Obiect 3 COPERTINA PERIMETRALA- lucrari suplimentare	271.090,83	51.507,26	322.598,09
	Rest marja de buget	1.546.444,22	293.824,40	1.840.268,62
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3.470.373,71	659.371,00	4.129.744,71
TOTAL CAPITOL 7		7.494.630,54	1.423.979,80	8.918.610,34
TOTAL GENERAL		24.916.263,18	4.708.351,29	29.624.614,47
din care:				
C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		11.762.338,03	2.234.844,22	13.997.182,25

marja
de buget
care se
muta
la C+M

Proiectant
EUROPROIECT SRL
Reprezentant legal Ing. Andrei-Virgil Nedelșchi



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂRE Nr. 7

privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”

Consiliul Județean Constanța, întrunit în ședința ordinară din 30.01.2024, având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 7/19.01.2024 și referatul de aprobare nr. 1628/17.01.2024 al Președintelui Consiliului Județean în calitate sa de initiator;
- Raportul de specialitate nr. 1627/17.01.2024 al Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat–Autoritatea Județeană de Transport;
- Raportul de specialitate nr. 1973/22.01.2024 al Direcției Generale Administrație Publică și Juridică;
- Avizele Comisiei de Specialitate ale Consiliului Județean: Investiții, Patrimoniu, Infrastructură și Urbanism și Buget-Finanțe;
- Devizul General actualizat al investiției „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”;
- Graficul de realizare a investiției actualizat;
- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 52/2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, faza DALI, pentru obiectivul de investiții „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”;
- prevederile art. 1 alin. (2), art. 5 alin. (1) lit. b și alin. (4), art.7 alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- prevederile art. 14 și 15 din Hotărârea Guvernului nr. 1116/16.11.2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 907/2016
- prevederile art. 44 din Legea nr. 273 din 29 iunie 2006 privind finanțele publice locale;
- prevederile art. 7, alin (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 173 alin. (1) lit. b), alin. (3) lit. f) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Aprobarea actualizării indicatorilor tehnico-economici pentru proiectul „Reabilitare și modernizare Teatru de Vară Mamaia”, după cum urmează:

- Valoarea totală a investiției actualizată, conform Deviz general actualizat : 27.092.047,89 lei fără TVA, respectiv 32.210.459,07 lei inclusiv TVA
din care: C+M: 13.290.586,71 lei fără TVA, respectiv 15.815.798.20 lei inclusiv TVA ;
- Durata de realizare a investiției actualizată, conform Graficului de realizare a investiției – 21 luni, din care 3 luni proiectarea și 18 luni execuția.

Art 2. Prezenta hotarare modifica și completează Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 52/28.02.2023.

Art 3. Direcția Generală Economico-Financiară va asigura resursele financiare ducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Secretarul general al județului, prin grija Direcției Generale Administrație Publică și Juridică, comunica prezenta hotarare Prefectului Județului Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat-Autoritatea Județeană de Transport și Direcției Generale economico financiare în vederea ducerii la îndeplinire, precum și Biroului Informatică în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 35 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.

PREȘEDINTE

Mihai Lupu

Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Nesrin Geafar

DEVIZI GENERALĂ - VARIANTA 10 - RECOMANDATĂ				
Privind cheltuielile necesare realizării obiectivului				
REABILITARE ȘI MODERNIZARE TEATRU DE VARĂ, MAMAIA, CONSTANȚA - JUDEȚUL CONSTANȚA				
Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA				
Amplasament: JUDEȚUL CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, STAȚIUNEA MAMAIA - NR. CAD. 230447				
Proiectant general: S.C. 3D PASCAL PROIECT S.R.L.				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	DATA: 01.12.2022		VALOARE CU TVA
		VALOARE fără TVA	TVA	
		lei	lei	lei
1	2	3	5	6
CAPITOLUL 1.				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2.	Amenajarea terenului	653,038.26	124,077.27	777,115.53
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAP. 1		653,038.26	124,077.27	777,115.53
CAPITOLUL 2.				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții	1,607,579.68	305,440.15	1,913,019.83
TOTAL CAP. 2		1,607,579.68	305,440.15	1,913,019.83
CAPITOLUL 3.				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.1.1	Studii de teren	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice (PUD, DNSH)	5,000.00	950.00	5,950.00
3.2	Doc suport și cheltuieli pt. obținere de avize, acorduri și autorizații	2,800.00	494.00	3,294.00
3.3	Expertizare tehnică	12,300.00	2,337.00	14,637.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	754,346.00	143,325.74	897,671.74
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/Doc. de avizare a lucrărilor de interv.	40,000.00	7,600.00	47,600.00
3.5.4	Doc. obținere avize	2,500.00	475.00	2,975.00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	35,000.00	6,650.00	41,650.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	676,846.00	128,600.74	805,446.74
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Audit financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistența tehnică	224,000.00	42,560.00	266,560.00
3.8.1	Asistența tehnică din partea proiectantului	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.8.1.1	pe perioada executiei lucrărilor	60,000.00	11,400.00	71,400.00
3.8.1.2	pentru participarea la fazele incluse în programul de control al lucrărilor, avizat de către ISC	40,000.00	7,600.00	47,600.00
3.8.2	Dirigenție de șantier	100,000.00	19,000.00	119,000.00
3.8.3	Coordonator materie de securitate și sănătate	24,000.00	4,560.00	28,560.00
TOTAL CAP. 3		1,013,446.00	192,516.74	1,205,962.74
CAPITOLUL 4.				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații - total:	10,287,989.42	1,954,717.99	12,242,707.41
4.1.1	Obiect 1 - CORP C1	5,322,989.34	1,011,367.97	6,334,357.31
4.1.2	Obiect 2 - CORP C2	993,869.81	188,835.27	1,182,705.08
4.1.3	Obiect 3 - CUPERTINA PEHIME HALA	1,060,141.65	201,426.91	1,261,568.56
4.1.4	Obiect 4 - INSTALAȚII C1, C2	2,910,988.62	553,087.84	3,464,076.46
4.2	Montaj utilaj tehnologic	387,483.35	73,623.74	461,107.09
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj	954,000.00	183,160.00	1,137,160.00
4.3.1	Obiect 4 - INSTALAȚII C1, C2	954,000.00	183,160.00	1,137,160.00
4.4	Utilaje fără montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	833,994.62	158,458.98	992,453.60
4.5.1	Obiect 1 - CORP C1	833,994.62	158,458.98	992,453.60
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAP. 4		12,473,477.39	2,368,960.71	14,842,438.10
CAPITOLUL 5.				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	499,486.00	94,902.34	594,388.34
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	354,486.00	67,352.34	421,838.34
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	145,000.00	27,550.00	172,550.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	152,841.75	0,00	152,841.75
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5% din C+M	66,452.93	0,00	66,452.93
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul stăruirii în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% din C+M	13,290.59	0,00	13,290.59
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5%	66,452.93	0,00	66,452.93
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizarea de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.2.5	Taxa OAR 0,05% din C+M	6,645.29	0,00	6,645.29
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,137,698.27	596,160.77	3,733,859.04
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	20,000.00	3,800.00	23,800.00
TOTAL CAP. 5		3,810,616.02	694,863.11	4,505,479.13
CAPITOLUL 6.				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	29,850.00	5,673.40	35,523.40
6.2.	Probe tehnologice și teste	10,000.00	1,900.00	11,900.00
TOTAL CAP. 6		39,850.00	7,573.40	47,423.40
CAPITOLUL 7.				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	4,024,256.63	764,608.80	4,788,865.43
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3,470,373.71	669,371.00	4,139,744.71
TOTAL CAP. 7		7,494,630.34	1,433,979.80	8,928,610.14
TOTAL GENERAL		27,097,047.69	5,142,411.16	32,239,458.85
Din care: B.N. (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)		18,291,586.77	3,425,711.45	21,717,298.22

Intocmit,

GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI																						
Nr. Crt.	Activitate	Luna 1	Luna 2	Luna 3	Luna 4	Luna 5	Luna 6	Luna 7	Luna 8	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12	Luna 13	Luna 14	Luna 15	Luna 16	Luna 17	Luna 18	Luna 19	Luna 20	Luna 21
3	PROIECTARE DTAC,PT+CS+DE																					
4	Organizare santier																					
5	Obiect 1 - CORP C1																					
1	DESFACERI SI DEMOLARI																					
2	STRUCTURA																					
3	ARHITECTURA																					
6	Obiect 2 - CORP C2																					
1	DESFACERI SI DEMOLARI																					
2	STRUCTURA																					
3	ARHITECTURA																					
7	Obiect 3 - COPERTINA PERIMETRALA																					
1	DESFACERI SI DEMOLARI																					
2	STRUCTURA																					
3	ARHITECTURA																					
8	Obiect 4 - INSTALATII C1, C2																					
1	INSTALATII SANITARE INTERIOARE																					
2	INSTALATII TERMICE																					
3	INSTALATII ELECTRICE CURENTI TARI SI IL. AIRH																					
4	INSTALATII PARATRASNET SI PRIZA DE P. MANT																					
5	INSTALATII CURENTI SLABI - ALARMARE ETRACTIE, CCTV, CONTROL ACCES, BMS																					
6	INSTALATII SONORIZARE																					
7	INSTALATII CURENTI SLABI - DETECTIE INCENDIU																					
8	INSTALATII STINGERE CU HIDRANTI INTERIORI																					
9	Obiect 6 - RETELE EXTERIOARE																					
1	INSTALATII DE STINGERE A INCENDIILOR CU HIDRANTI EXTERIORI SI REALIZARE GOSPODARIE DE APA-afereant imobilului																					
2	INSTALATII EXTERIOARE (ALIMENTARE APA, CANALIZARE, ELECTRICE)- aferente imobilului																					
3	ESTIMARE ASIGURARE UTILITATI (ELECTRICE INCLUSIV POST TRANSFORMARE) -bransamente																					
4	ESTIMARE ASIGURARE UTILITATI (SANITARE-APA)-bransamente																					
5	ESTIMARE ASIGURARE UTILITATI (SANITARE-CANALIZARE)-bransamente																					
10	Echipamente																					
11	Asistenta tehnica																					
12	Comisioane, taxe																					
13	Cheltuieli diverse si neprevazute																					
14	Obiect 5 - AMENAJARI EXTERIOARE																					
15	Consultanta																					
16	Informare si publicitate																					
17	Cap 7 Marja de buget																					
18	Receptia la terminarea lucrarilor																					

ARACELI COM

005446

Intocnit

Intocmit



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230447 Constanța

Nr. cerere	206640
Ziua	18
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193297121



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Mamaia, TEATRUL DE VARA MAMAIA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	230447	7.102	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	230447-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Mamaia, TEATRUL DE VARA MAMAIA	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1736 mp; S. construita desfasurata:2761 mp; Suprafata desfasurata = 2761mp - S+P+1E TEATRUL DE VARA MAMAIA, TIP AMFITEATRU, EDIFICATA DIN CARAMIDA+BCA
A1.2	230447-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Mamaia, TEATRUL DE VARA MAMAIA	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:179 mp; S. construita desfasurata:230 mp; Suprafata desfasurata = 230 mp Parter + Mezanin - GALERII DE ARTA, EDIFICATA DIN CARAMIDA+BCA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
95594 / 07/12/2011		
Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA (act normativ nr. 904/22-08-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL CONSTANTA, - DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2
95972 / 23/04/2025		
Act Administrativ nr. 341, din 23/04/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B4	Se noteaza autorizatia de construire nr 341 din 23.04.2025 emisa de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA avand ca obiect "reabilitare si modernizare Teatru de Vara Mamaia, organizare santier"	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

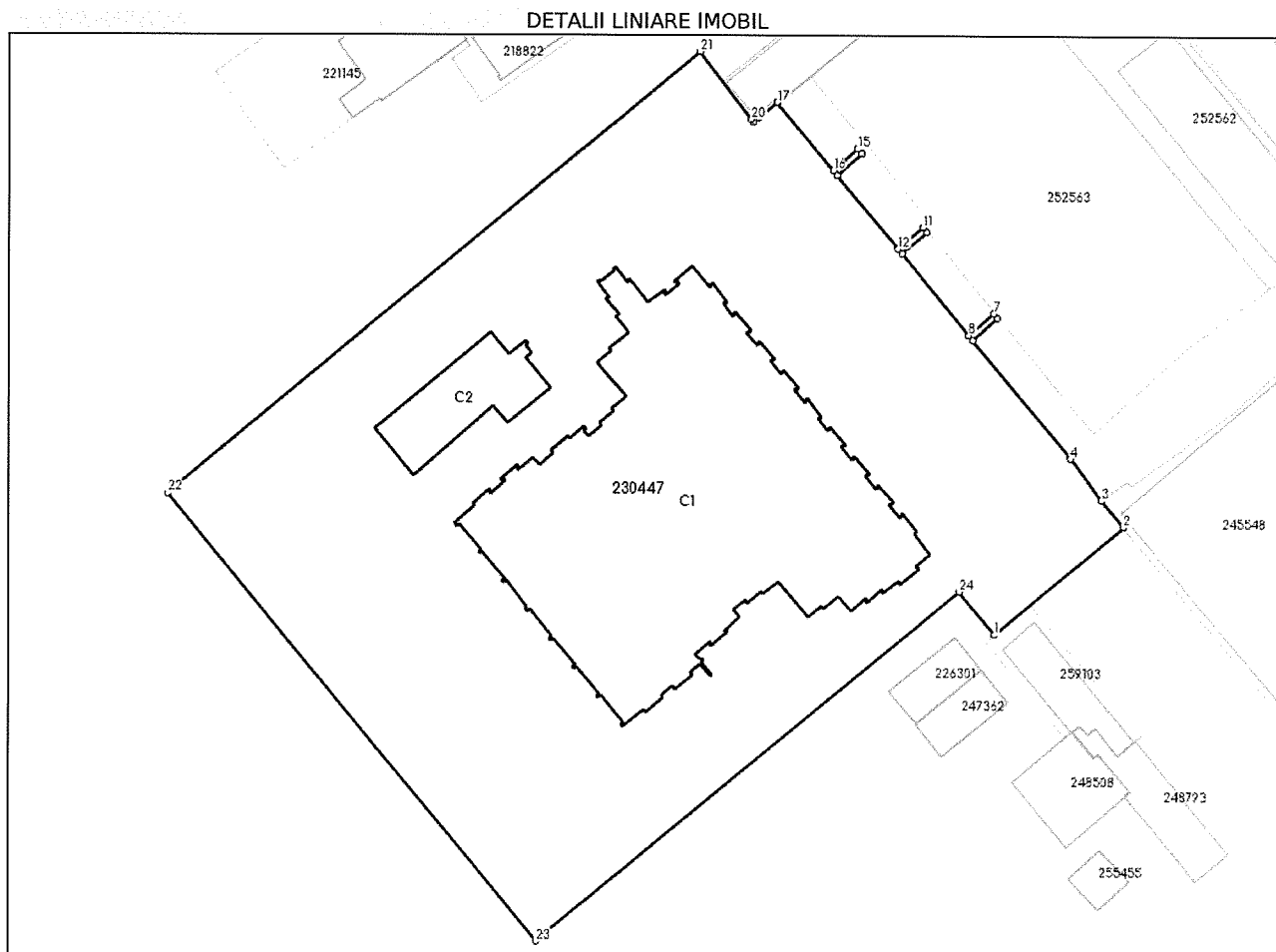
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
230447	7.102	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.102	-	-	-	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	230447-C1	construcții administrative și social culturale	1.736	Cu acte	S. construită la sol: 1736 mp; S. construită desfasurată: 2761 mp; Suprafața desfasurată = 2761 mp - S+P+1E TEATRUL DE VARA MAMAIA, TIP AMFITEATRU, EDIFICATĂ DIN CARAMIDA+BCA
A1.2	230447-C2	construcții administrative și social culturale	179	Cu acte	S. construită la sol: 179 mp; S. construită desfasurată: 230 mp; Suprafața desfasurată = 230 mp Parter + Mezanin - GALERII DE ARTA, EDIFICATĂ DIN CARAMIDA+BCA
A1.3	230447-C3	construcții administrative și social culturale	107	Cu acte	S. construită la sol: 107 mp; SPAȚIU COMERCIAL, PARTER, EDIFICATĂ DIN CARAMIDA+BCA, FARA CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ
A1.4	230447-C4	construcții administrative și social culturale	74	Cu acte	S. construită la sol: 74 mp; SPAȚIU COMERCIAL, PARTER, EDIFICATĂ DIN CARAMIDA+BCA, FARA CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	21.717	2	3	4.491
3	4	6.678	4	5	19.849
5	6	4.253	6	7	0.812
7	8	4.229	8	9	13.592
9	10	4.24	10	11	0.812
11	12	4.216	12	13	12.315
13	14	4.229	14	15	0.813
15	16	4.205	16	17	11.4
17	18	3.149	18	19	0.853
19	20	0.429	20	21	10.948
21	22	89.548	22	23	74.985
23	24	71.04	24	1	7.183

**** 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 ANCPI 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,

18/08/2025, 14:48

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>