



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 307/23.09.2026

privind aprobarea documentației tehnico - economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 238935/23.09.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului drumuri, parcuri și transport din cadrul Direcției servicii publice, înregistrat sub nr. 238981/23.09.2026;
- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L., înregistrat sub nr. 14910/23.09.2026;

În conformitate cu prevederile:

- art. 5 alin. (1), pct. (iv), alin.(4), art.10 alin. (2) din H.G. nr. 907/2016 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;
- Legii nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 44, alin.(1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 63/2013 privind aprobarea Contractului de delegare a gestiunii serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din municipiul Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul nr. 46.590/2.105/03.04.2013 de delegare a gestiunii serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat din municipiul Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.450/2025 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a principalilor indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Lucrări de reparații, amenajare și modernizare loc de joacă Țara Piticilor - Parc Tăbăcărie, municipiul Constanța”
- Procesul verbal nr.4/30.07.2026, înregistrat sub nr.11717/30.07.2026 al Comisiei Tehnico-economice din cadrul societății Confort Urban S.R.L.;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2) lit. b), alin.(4) lit. d) și art.196, alin.(1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

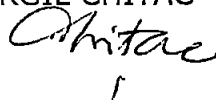
Art.1 Se aprobă proiectul tehnic și indicatorii-tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentul proiect hotărâre.

Art.2 Se aprobă valoarea totală estimativă a investiției este în cuantum de 28.591.285,95 lei fără TVA, respectiv 34.012.139,32 lei cu TVA, din care valoarea construcții-montaj (C+M) 9.719.229,90 lei fără TVA, respectiv 11.565.883,58 lei cu TVA, conform anexei nr.2 – Deviz general, care face parte integrantă din prezentul proiect hotărâre.

Art.3 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisiei nr.3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

PRIMAR

VERGIL CHITAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
NR. 038935/23.09.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico – economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

Văzând HCL nr.450/2025 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a principalilor indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Lucrări de reparații, amenajare și modernizare loc de joacă Țara Piticilor - Parc Tăbăcărie, municipiul Constanța”;

Luând în considerare Procesul verbal nr. 4/30.07.2026, înregistrat sub nr. 11717/30.07.2026 al Comisiei Tehnico-economice din cadrul societății Confort Urban S.R.L.;

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) și alin. 8 lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico – economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA SERVICII PUBLICE
SERVICIUL DRUMURI, PARCĂRI ȘI TRANSPORT
NR. 238981/23.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico - economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 238935/23.09.2026, în calitate de inițiator;

Văzând prevederile H.C.L. nr. 450/23.12.2025 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și a principalilor indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Lucrări de reparații, amenajare și modernizare loc de joacă Țara Piticilor - Parc Tăbăcărie, municipiul Constanța”;

Obiectivul de investiții se întinde pe o suprafață totală de teren de 24.731 mp și intră într-o etapă completă de modernizare și refacere tehnică. În urma emiterii noului Certificat de Urbanism nr. 373 din 20.03.2026, necesar pentru corectarea unei erori materiale anterioare raportat la Planul Urbanistic de Detaliu și pentru reabilitarea construcției autorizate încă din anul 2007, documentația tehnico-economică a fost actualizată la faza de Proiect Tehnic în conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 și ale HG nr. 907/2016, integrând ajustările de soluții constructive și prețurile actuale ale pieței. Față de faza inițială DALI, noua viziune renunță la piste de biciclete și alergare, precum și la echipamentele pentru adolescenții de peste 14 ani, propunând în schimb dezafectarea vechii scene, mărirea suprafeței plantate și o structurare mult mai atentă pe zone de vârstă și interes.

Reconfigurarea spațial-funcțională a amplasamentului este proiectată pentru a asigura diversificarea opțiunilor de utilizare și accesibilitatea extinsă pentru toate categoriile de utilizatori.

Astfel, Zona A, în suprafață totală de 1.777,28 mp, este destinată grupei de vârstă 0-3 ani, având o cromatică în tonuri pastelate de albastru și galben combinate cu texturi din lemn natural, forme tematice specifice (marină și cetate) și echipamente adaptate inclusiv utilizatorilor cu dizabilități.

Zona B, în suprafață totală de 2.796,46 mp, este configurată ca spațiu pentru spectacole și socializare, prin sistematizarea verticală a terenului în terasări succesive (amfiteatru în suprafață de 452,61 mp), o zonă de food court de 237,11 mp (ce include amplasamentul pentru 5 furgonete de tip food truck pe 120 mp și zona de servit masa), precum și un grup sanitar semi-îngropat din containere modulare în incintă de beton armat (72,00 mp).

Zona C, în suprafață totală de 2.141,44 mp, este destinată grupei de vârstă 3-12 ani, fiind dotată cu echipamente de joacă specifice și îmbrăcăminte din tartan colorat ca strat de călcare.

Zonele D și E (însușind o suprafață de 8.122,64 mp) sunt destinate activităților sportive, cuprinzând un teren multisport împrejmuit de 325,00 mp, un teren neîmprejmuit pentru baschet de 165,00 mp, subzone cu nisip și conservarea suprafețelor verzi existente.

Zona F, în suprafață totală de 1.036,52 mp, este amenajată ca zonă de relaxare dotată cu elemente de ședere integrate în spațiul vegetal, iar zona trambuline are un singur echipament și este dedicat jocului prin elemente elastice și ocupă o suprafață totală de 173,32 mp.

Construcția existentă C1 își schimbă destinația din fostul club al pensionarilor într-un spațiu de 170 mp construiți (152,49 mp utili) destinat aniversărilor și zilelor de naștere ale copiilor, păstrând structura de lemn pe fundații existente, fiind înnoită cu fațade bej și învelitoare din țiglă metalică roșie. În paralel, se ridică o construcție nouă C2 de 35,60 mp construiți (27,05 mp utili), din pereți ușori tip timberframe, destinată unui punct de prim ajutor, spațiu pentru mamă și copil și grup sanitar pentru persoane cu dizabilități.

Noul Parc „Țara Piticilor” devine astfel un spațiu urban incluziv, în care suprafața verde totală crește la 14.334,99 mp prin extinderea zonelor vegetale la sol și introducerea de garduri vii, totul fiind iluminat și monitorizat eficient printr-un sistem inteligent BMS și dotat cu mobilier modern, totem digital, bănci și țâșnitori de apă. Întreaga investiție are o durată totală de realizare de 18 luni, din care perioada efectivă de execuție a lucrărilor este de 12 luni, fiind finanțată din bugetul local și din alte surse legal constituite cu o valoare totală de 34.012.139,32 lei cu TVA (28.591.285,95 lei fără TVA), din care lucrările de construcții-montaj reprezintă 11.565.883,58 lei cu TVA (9.719.229,90 lei fără TVA).

Față de cele arătate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico - economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv
Raluca GEORGESCU



Serviciul Juridic și Guvernanță Corporativă

C.J. Mirela PAUȘ



Șef serviciu
Constantin DAMAȘARU



Inspector
Carmen POPA





Nr. 14910, 23.09.2026

RAPORT

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico - economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

Prin H.C.L. 450/23.12.2025 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici la faza documentației de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții „Lucrări de reparații/amenajare/modernizare: loc de joacă: „Țara Piticilor” Parc Tăbăcărie, Municipiul Constanța”.

La data de 20.03.2026 s-a emis un nou Certificat de Urbanism nr. 373 pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”, deoarece certificatul de urbanism inițial a fost întocmit cu eroare materială raportat la Planul Urbanistic de Detaliu și datorită faptului că se va reabilita construcția autorizată cu Autorizația de Construire nr.1255 din 11.07.2007.

Văzând dispozițiile art. 44, alin (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, referitoare la competențele de aprobare a documentațiilor tehnico-economice ale obiectivelor de investiții;

Conform prevederilor HG nr. 907/2016, Secțiunea a 3-a – Studiul de fezabilitate, art.7, alin. (6) „În situația în care, după aprobarea indicatorilor tehnico-economici, apar schimbări care determină modificarea în plus a valorilor maximele și/sau modificarea în minus a valorilor minimele ale indicatorilor tehnico-economici aprobați ori depășirea intervalelor prevăzute la alin. (5), sunt necesare refacerea corespunzătoare a documentației tehnico-economice aprobate și reluarea procedurii de aprobare a noilor indicatori, cu excepția situațiilor de actualizare a acestora prevăzute în Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare”.

Liniiile de cost au fost influențate totodată de modificarea soluției tehnice din DALI, și anume:

- renunțarea la piste de biciclete și de alergare;
- dezafectarea integrală a construcției cu rol de ~scenă ~ ;
- detalieri soluții tehnice constructive de încastrare grupuri sanitare;
- renunțare la echipamentele dedicate copiilor cu vârste cuprinse între 14 și 18 ani;
- mărirea suprafeței plantate;
- actualizarea ofertelor din piața liberă care au stat la baza întocmirii devizului



la faza DALI.

Proiectul propus contine urmatoarele zone:

• **Zona A** - dedicata copiilor ce au varsta cuprinsa intre 0 si 3 ani, astfel inglobeaza activitati potrivite acestor categorii precum si dimensiuni adecvate. Acesta zona este caracterizata cromatic de nuante pastelate ce cuprind culori de abastru si gaben care se imбина cu texturi din lemn in culoare naturala de bej sau vopsite in alb. Texturile sunt prietenoase iar formele se adapteaza tematicii parcului, respectiv marina si cetate, alcatuind personaje specific lor precum castele si animale acvatice. Exista echipamente special destinate utilizatorilor cu dizabilitati.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona a1: S=348,95mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 81.92mp la adancime de 50cm
- Subzona a2-a3: S=530,54mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 7.25mp
la adancime de 55cm si 90.56mp la adancime de mai mica de 50cm
- Subzona a4- a5: S=597,07mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 16.50mp la adancime de 55cm si 359.10mp la adancime de mai mica de 50cm
- Subzona a6: S=300,72mp
SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA - 6.25mp la adancime de 55cm si 294.47mp la adancime de mai mica de 50cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA A = 1,777.28mp

• **Zona B** - Zona pentru spectacole si socializare - Se propune amenajarea unui perimetru pentru concerte, spectacole si evenimente diverse. Acest spatiu se realizeaza prin sistematizarea verticala a terenului, realizandu-se o serie de terasari succesive. Spatiul in cauza a fost denumit generic "amfiteatru", pentru a transmite cu usurinta, in momentul consultarii documentatiei, tipul de activitati care se vor intampla aici dar nu reprezinta efectiv o constructie tip amfiteatru. Pe perioadele in care nu se vor sustine evenimente in aceasta zona, se va utiliza ca si spatiu de relaxare. In proximitatea acestuia se propune o zona de foodcourt care o sa fie alcatuita din spatiul pentru furgonetele ce comercializeaza mancare si spatiul cu mese de picnic unde oamenii pot servi masa.

Suprafata amfiteatru = 452.61mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 452.61mp la adancime de mai mare de 100cm

Foodtruks – (in numar de 5): 5 x 24mp = 120 mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 8.40mp la adancime de 50cm

Foodcourt – 237,11 mp



SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA - 62.47mp la adancime de mai mica de 50cm

Toalete semi-ingropate - 72,00 mp

ZONA NOUA – INTERVENTIE CU SAPATURA – 72mp la adancime mai mare de 100CM

SUPRAFATA TOTALA ZONA B =2796.46mp

● **Zona C** - este destinata categoriei de varsta cuprinsa intre 3 si 12 ani si este o zona in care spatiile de joaca au ca si strat de calcare tartan colorat si echipamente ce se sustin activitati distractive pentru copiii cu aceste varste. Din punct de vedere cromatic sunt dominante culorile parcului, respectiv albastru si galben, impreuna cu cele pamantii ale materialelor naturale. In cazul acestei zone echipamentele sunt mai detaliate si contribuie estetic la ambientul parcului, astfel se adauga accente de culoare precum rosu, si se creste inaltimea acestora, devenind mai vizibile.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona c1 - S=211,75mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 37.22mp la adancime de 50cm
- Subzona c2 - S=147,37mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 41.86mp la adancime de 50cm
- Subzona c3 - S=160,90mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 11.52mp la adancime de 50cm
- Subzona c4 - S=284,83mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE FARA SAPATURA
- Subzona c5 - S=324,61mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE FARA SAPATURA

SUPRAFATA TOTALA ZONA C =2141.44mp

● **Zona D** - este dedicata activitatilor sportive si contine pe langa echipamentele pentru care se amenajaza subzone de joaca cu nisip si doua tipuri de teren de sport, unul multisport, imprejmuit cu o suprafata de 325mp pretabil pentru mai multe activitati sportive (fotbal, tenis, baschet), si unul cu o suprafata de aproximativ 165mp, neimprejmuit dedicat baschetului. Coloristic este reprezentata in nuanțe naturale, de bej, maro, gri si albastru cu suprafetele din lemn.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona d1 - S=325,70mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 295.46mp la adancime de 50cm
- Subzona d2 – S=216,87mp



SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA -
7.75mp la adancime de 55cm și 66.88mp la adancime de mai mica de 50cm

- o Subzona d3 – S=156,49mp

SE TRANSFORMA IN SPATIU VERDE

- o Subzona d4 – S=258,89mp

SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 9.50mp la
adancime de 55cm

- o Subzona d5– S=165,00mp

ZONA EXISTENTA – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 75mp la
adancime de 50cm

- o Subzona d6- S=588,96mp

RAMANE SPATIU VERDE PRECUM IN SITUATIA EXISTENTA

- o Subzona d7- S=155,46mp

RAMANE SPATIU VERDE PRECUM IN SITUATIA EXISTENTA

- o Subzona d8- S=100,43mp

RAMANE SPATIU VERDE PRECUM IN SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA TOTALA ZONA D =6644.68mp

• **Zona E** este destinata activitatii sportive avand echipamente dedicate
acestei modalitati de petrecere a timpului liber

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- o Subzona e1 - S=147,70mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA -
136.05mp la adancime de
50cm

- o Subzona e2+e3 -
S=136,67mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA -
80.65mp la adancime de 50cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA E =1477.96mp

- **Zona F** este dedicata relaxarii, respectiv este dotata cu elemente de stat
si este amenajata intr-un spatiu linistit.

SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 28mp la
adancime de 55cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA F =1036.52mp

- Zona trambuline - are un singur echipament si este dedicat jocului prin
elemente elastice.

- o Subzona trambuline = 62.38mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA -
9.56mp la adancime de 50cm



SUPRAFATA TOTALA =173.32mp

INVESTIȚIA PROPUȘĂ - indicatori urbanistici propuși prin proiect

BILANȚ DE SUPRAFEȚE PROPUSE

ARIE ZONĂ DE STUDIU	24.731,00	mp
BILANȚ GENERAL DE SUPRAFEȚE		
SUPRAFAȚA ALEI ȘI CIRCULAȚII	6.300,81	mp
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI (amenajate la sol)	13.321,01	mp
SUPRAFAȚA C1 – Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice	170,00	mp
SUPRAFAȚA TOALETE semi-ingropate	72,00	mp
SUPRAFAȚA LOC DE JOACA (nisip+tartan)	3721,23	mp
SUPRAFAȚA PLATFORMA FOODCOURT	242,53	mp
SUPRAFAȚA C2 – Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul	35,60	mp
SUPRAFAȚA AMFITEATRU	452,61	mp
SUPRAFAȚA TEREN MULTISPORT	325,00	mp
SUPRAFAȚA TEREN DE SPORT	90,00	mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE INTERVENȚIE	24.731,00	mp

BILANȚ TERITORIAL

S. constr. aferent POT EXISTENT= SE MENTINE

S. constr. aferent CUT EXISTENT= SE MENTINE

conf. carte funciara - S.constr. C1 = 170,00mp

S. constr. aferent POT PROPUS= 2877,37 mp

- S.constr. jocuri - PROPUS= 1822,16mp (cu tartan => suport din beton)

- S.constr. C1+C2 - PROPUS= 205.60mp

- S.constr. toalete - PROPUS= 72.00mp

- S.constr. amfiteatru - PROPUS= 452.61mp

- S.constr. teren multisport - PROPUS= 325.00mp

S. constr. aferent CUT PROPUS= 277,60 mp

- S.constr. C1+C2 - PROPUS= 205.60mp

- S.constr. toalete - PROPUS= 72.00mp

POT PROPUS - 11,6%

CUT PROPUS - 0,011

Se conformeaza POT si CUT prin urmatoarul mod: nu se depasesc indicatorii urbanistici din PUD aprobat prin HCL 213/23.06.2004 - POT-29,73%; CUT-0,3

SPATIU VERDE EXISTENT 13.470,23 mp

SPATIU VERDE PROPUS 14.334,99 mp

- Spatiu verde la sol = 13.321,01mp

- Gard viu - 1.013,98mp



C1 - Pavilion – Clubul pensionarilor – devine Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice ale copiilor

BILANȚ DE SUPRAFETE		
ZONA 1	30,99	mp
ZONA 2	31,11	mp
ZONA 3	30,63	mp
ZONA 4	30,70	mp
G.S.F.	2,06	mp
G.S.B.	2,13	mp
HOL	2,58	mp
DEPOZITARE	6,67	mp
DEPOZITARE	1,57	mp
HOL	1,89	mp
G.S. DIZABILITATI	4,83	mp
DEPOZITARE	7,24	mp
SUPRAȚĂ TOTALĂ UTILĂ	152,49	mp

TOTAL SUPRAFETE CONSTRUIE: 170.00mp

TOTAL SUPRAFETE UTILE: 152.49mp

• C2 - Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul

BILANȚ DE SUPRAFETE		
DEPOZITARE	3,71	mp
PUNCT DE PRIM AJUTOR	14,35	mp
MAMA SI COPIL	4,85	mp
G.S. DIZABILITATI	4,14	mp
SUPRAȚĂ TOTALĂ UTILĂ	27,05	mp

TOTAL SUPRAFETE CONSTRUIE: 35.60mp

TOTAL SUPRAFETE UTILE: 27.05mp

SITUATIE PROPUA:

În cadrul intervențiilor proiectate se propune păstrarea volumetriei generale, cu schimbarea destinației clădirii existente si realizarea unei constructii noi:

- C1 – transformare în Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice
- C2 –realizare Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul

Pentru ambele construcții, sistemul constructiv propus este realizat din pereți tip timberframe, cu montanți din lemn, termoizolație și închideri corespunzătoare pentru exterior și interior.

În cadrul intervențiilor propuse, structura de lemn existentă se păstrează pentru C1.



1. Fundatiile se pastreaza pentru ambele constructii.
2. Sistem structural din lemn.
3. Pereti nestructurali – pereti timberframe si gips-carton

CONSTRUCTIA C1

Suprastructura:

Partea opaca

Peretii de închidere ai fațadelor vor fi din pereti timberframe si vor aduce îmbunătățiri mari zonei în ceea ce priveste aspectul exterior al clădirii. Se va folosi vopsea decorativa de exterior de culoare bej.

Invelitoare pentru constructia C1 – tigla metalica de culoare rosie.

Partea vitrata, tâmplăria va fi din profil PVC de culoare bej.

CONSTRUCTIA C2

Suprastructura:

Partea opaca

Peretii de închidere ai fațadelor vor fi din pereti timberframe si vor aduce îmbunătățiri mari zonei în ceea ce privește aspectul exterior al clădirii. Se va folosi vopsea decorativa de exterior de culoare bej.

Este propusă pentru C2 o pergola cu o structură ușoară din lemn.

Invelitoare pentru constructia C2 – tabla prefaltuita.

Partea vitrata, tâmplăria va fi din profil PVC de culoare maro.

De asemenea, se prevede amenajarea unei sistematizari verticale, având fundație din beton și terasari.

Terenul multisport este proiectat pe o platformă de beton, asigurând planeitatea și rezistența necesară montajului echipamentelor sportive și utilizării intense.

Construirea a doua grupuri sanitare semi-ingropate: sunt prevazute a fi realizate din containere modulare, amplasate într-o incinta din beton armat. Solutia structurala prezentata în proiect are la baza container de referinta, utilizat pentru dimensionarea preliminară a elementelor structurale. Executarea lucrarilor se va realiza numai după corelarea proiectului de rezistenta cu documentatia tehnica finala a containerelor ce urmeaza a fi montate.

Pentru a transforma această zonă într-un spațiu atractiv și funcțional, sunt necesare o serie de măsuri concrete, precum:

- Creșterea atractivității și îmbunătățirea calității mediului urban.
- Modernizarea și extinderea zonelor verzi și a spațiilor publice.
- Dezvoltarea controlată a vegetației pentru a asigura un peisaj echilibrat.
- Reducerea poluării aerului prin regenerarea vegetatiei
- Creșterea accesibilității și îmbunătățirea infrastructurii locale.
- Asigurarea continuității unor spații verzi calitative prin integrarea unui sistem de iluminat controlat printr-un sistem de tip BMS.

Revitalizarea unui punct de atracție pentru activitățile în aer liber prin amenajarea unui spațiu diversificat, care să includă zone de joacă, facilități pentru



sport, recreere și activități polivalente, dotate cu mobilier urban, cum ar fi bănci, totem digital, coșuri de gunoi, țâșnitori de apă, îmbunătățirea vegetației cu specii diverse.

Această intervenție va completa infrastructura urbană existentă și va contribui la îmbunătățirea peisajului și valorii imobiliare ale zonei.

Durata de execuție, inclusiv pregătirea investiției și a documentației tehnice aferente este de 18 luni, din care perioada de execuție a lucrărilor de construcții este de 12 luni.

Finanțarea investiției va fi cu fonduri de la Bugetul local și din alte surse legal constituite, cu valoare totală de 28.591.285,95 lei fără TVA, respectiv 34.012.139,32 lei cu TVA, din care valoarea construcției-montaj (C+M) 9.719.229,90 lei fără TVA, respectiv 11.565.883,58 lei cu TVA.

Față de cele mai sus prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico - economice, faza de proiect tehnic pentru obiectivul de investiții „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director General
Hira Stere



Șef Serviciu Tehnic, Inspecție Drumuri
| Racu Constantin

[Signature]

**"CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
AUTORIZATĂ CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE ȘI
MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACĂ "TARA PITICILOR" DIN PARC
TABACARIEI, CONSTANTA"**

BENEFICIAR: U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT
UBAN S.R.L.

ADRESA: Loc de Joacă „Tara Piticilor” Parc
Tabacariei – Mun. Constanta, Jud.
Constanta, N.C. 258282

FAZA: D.T.A.C.



ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

S.C. MASSTUDIO S.R.L.

CONSTANTA | J13/2488/2017

tel: 0723.171.168

mail: office@masstudio.ro

www.masstudio.ro

Denumire Proiect: "CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA. CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

Beneficiar: U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

Proiectant: S.C. MASSTUDIO S.R.L..

Şef Proiect: Arh. Stebingăr Mihai

BORDEROU

1. Piese scrise

1.1 Foaie de capat

1.2 Borderou

1.3 Lista de semnături

1.4 Date generale

1.5 Memoriu tehnic arhitectura

1.6 Program faze determinante

2. Piese desenate

2.1 Arhitectura

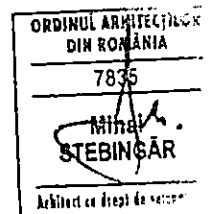
7. ARHITECTURA – parte scrisa	
7.01	Foaie de capăt
7.02	Borderou piese scrise si desenate
7.03	Lista de semnături
7.04	Date generale
7.05	Memoriu de arhitectura
7.06	Program faze determinante
8. ARHITECTURA – parte desenate	
8.00	A.00 Plan de încadrare
8.01	A.01 RELEVU fotografic
8.02	A.02 Plan de situație EXISTENT
8.03	A.03 Plan de situație MODIFICATOR
8.04	A.04 Plan de situație PROPUS
8.05	A.05 Fatade de ansamblu
8.06	P.01 Plan de Interventii
8.07	P.02 Plan de Plantare
8.08	A.06 Plan zona A - PROPUS
8.09	A.07 Plan zona B - PROPUS
8.10	A.08 Plan zona C - PROPUS
8.11	A.09 Plan zona D - PROPUS
8.12	A.10 Plan zona E - PROPUS
8.13	A.11 Plan zona F - PROPUS
8.14	A.12 Plan zona trambuline - PROPUS

8.15	A.13 Constructie C1 - EXISTENT
8.16	A.14 Constructie C1 - MODIFICATOR
8.17	A.15 Constructie C1 - PROPUS
8.18	A.16 Constructie C2
8.19	A.17 Plan si Sectiune amfiteatru
8.20	A.18 Fatade amfiteatru
8.21	A.19 Grup sanitar - 1
8.22	A.20 Grup sanitar - 2
8.23	A.21 Poarta acces - NORD
8.24	A.22 Poarta acces - SUD
8.25	A.23 Poarta acces - VEST
8.26	A.24 Sistem de umbrire
8.27	A.25 Reprezentare tridimensionala 1
8.28	A.26 Reprezentare tridimensionala 2
9. ORGANIZARE DE SANTIER	
9.01	Memoriu privind organizarea executiei lucrărilor
9.02	O.01 Organizare de şantier

Intocmit:
Arh. Ivanenco Bianca



Verificat
arh. Stebingar Mihai



OBIECTIV: "CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA
AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE
COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI,
CONSTANTA"

ADRESA: Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta, Jud.
Constanta, N.C. 258282

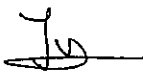
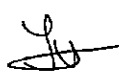
BENEFICIAR: U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

FAZA: D.T.A.C.

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Şef Proiect:

Arh. Stebingar Mihai

<u>COMPARTIMENT</u>	<u>ÎNTOCMIT</u>	<u>SEMNĂTURĂ</u>
ARHITECTURĂ: - PROIECTANT	Arh. Stebingar Mihai	 
ARHITECTURĂ: - PROIECTANT	Arh. Bianca Ivanenco	
ARHITECTURĂ: - DESENATOR	Arh. Bianca Ivanenco	

DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investiții

"CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)

Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta, Jud. Constanta, N.C. 258282

Titularul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

Beneficiarul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

Clima si fenomenele naturale specifice

Din punct de vedere climatic, zona are un pronuntat caracter de continentalism concretizat prin contraste de la vara la iarna.

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zonă **0,5kPa** - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zonă **1,5kN/mp** - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

Geologie si seismicitate

Geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristica formatiunile cuaternare reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase si argile prafoase. Sub acestea urmeaza complexul argilos-argila prafoasa+argila roscata, tare si formatiunea de calcar albicios.

Sub aspectul reglementărilor tehnice în vigoare, amplasamentul construcției prezintă următoarele caracteristici seismice (P100/1-2013): **$a_g=0.20g$, $T_g=0.7sec$.**

Categoria de importanta a obiectivului

Clasa de importanta „III”

Categoria de importanta „C”

Investiția propusa

Se propune eficientizarea amplasamentului prin crearea unui parc de distractii cu zone verzi compuse din vegetatie florala, arbusi si pomi dar si zone diverse pentru petrecerea timpului liber. Tipurile de vegetatie vor fi detaliate suplimentar ulterior in etapa Proiect Tehnic. Prin acestea, se intenționează creșterea atractivității zonei pentru a insufla locuitorilor o viață activă și plăcută.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

- Amenajare pavaj pietonal
- Refacere insule verzi existente si reconfigurarea acestora;
- Amenajare spatii de joaca cu echipamente pentru diferite categorii de varsta;

- Montare stalpi ornamentali de iluminat cu panouri fotovoltaice integrate;
- Montat instalatie automatizata de irigare a spatiilor verzi;
- Montaj borduri
- Amenajare zona vegetala, gazon, arbusti si arbori
- Amenajare piste de biciclete

SITUATIE PROPUSA:

• Îmbunătățirea infrastructurii

Se dorește propunerea mai multor zone de acces în locul de joacă, astfel încât acestea să fie mai accesibile și sigure pentru toți utilizatorii. De asemenea, se va reabilita și extinde spațiul îngrădit existent, iar suprafețele de călcare vor fi refăcute pentru a răspunde cerințelor moderne, eliminând efectele deteriorării cauzate de factori antropici și de timp.

Propunerea unui teren multisport, care să îmbunătățească opțiunile vizitatorilor și care să colaboreze funcțional cu locul de joacă, aduce după sine conformarea infrastructurii pentru a sustine acest nou spatiu pentru petrecerea timpului liber.

• Modernizarea mobilierului urban

Se va interveni asupra mobilierului urban din parc, care prezintă semne de uzură, recondiționându-l acolo unde este necesar, înlocuindu-l cu obiecte asemănătoare ca și stil dar adaptate esteticii moderne și completându-l cu obiecte digitalizate ce pot susține mai multe tipuri de nevoi ale utilizatorilor parcului decât cele clasice.

• Implementarea unui sistem de iluminat eficient:

Unul dintre principalele obiective este crearea unui sistem de iluminat public modern, care va include atât locul de joacă cu marcarea echipamentelor emblematic, cât și iluminatul ambiental pentru marcarea acceselor principale în parc. Acesta va marca intrarea în parc pe timp de noapte, contribuind la siguranță dar și pe timp de zi contribuind la estetică. Se dorește iluminarea corespunzătoare a aleilor și a spațiilor ce au nevoie de o tratare particulară, precum terenul multisport și zona de concert și foodcourt.

• Dotarea cu echipamente moderne pentru activități recreative și sportive:

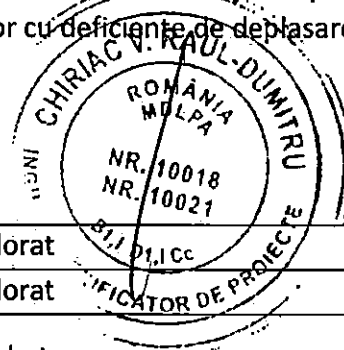
Parcul va fi dotat cu echipamente moderne pentru activități recreative și sportive, diversificând opțiunile de petrecere a timpului liber pentru toate vârstele și grupurile sociale. Aceste noi facilități vor contribui la creșterea atractivității zonei și la promovarea unui stil de viață sănătos. Se au în vedere zone dedicate pentru sporturi colective, pentru activități sportive singulare dar și pentru activități recreative precum sunt spațiile dedicate liniștii.

• Dotarea cu sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile de energie

- rack biciclete smart (cu panouri fotovoltaice integrate si sursa de incarcare usb)
- bănci solare stradale cu încărcator tip "USB"
- stâlpi de iluminat cu panouri fotovoltaice integrate
- **Dotarea cu tehnologii informatice si de comunicatii**
- Proiectul își propune marcarea intrarilor principale in parc prin integrarea unui panou tip "smart city" la intrare cu integrarea hartii orasului (geolocatie), marcarea obiectivelor turistice si prezentarea orasului Constanta și emitere internet wireless
- **Masuri de interventie cu impact minim asupra mediului înconjurător, măsuri prietenoase cu mediul, folosirea eficientă a resurselor**
Investitia isi propune respectarea principiilor Do No Significant Harm (DNSH).
Proiectul prevede creșterea calității estetice a grupurilor sanitare existente prin placarea cu lemn stratificat folosit la placarea containerelor pentru grupurile sanitare. De asemenea, se vor întreprinde măsuri utilizare durabilă și protejare a resurselor de apă și a celor marine prin acțiuni de igienizare a finisajelor interioare și a obiectelor sanitare.
Investitia isi propune refolosirea tuturor dotarilor si echipamentelor aflate in stare de functionare optima.
Vegetația propusă spre plantare va respecta registrul local al spațiilor verzi din Orașul Constanta.
- **Masuri pentru egalitatea de gen, nediscriminarea, în corelare cu Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene și Convenția ONU privind Drepturile Persoanelor cu Handicap**
Investitia va include amenajari fără declivități, ușor accesibile persoanelor în scaun cu roțile. Se va facilita accesul persoanele nevăzătoare prin folosirea marcajelor speciale. Locul de joacă va include dotări accesibile persoanelor cu deficiențe de deplasare

FINISAJE EXTERIOARE AMENAJARE EXTERIOARA

Pista de bicicleta	Asfalt colorat
Pista de alergat	Asfalt colorat
Spatii adiacente aleilor pietonale sau zonelor recreative	Dale inierbate
Zona A - loc de joaca pentru categoria 0-3 ani	Nisip si tartan
Zona B – concert si socializare	Dale inierbate si spatii verzi
Zona C – loc de joaca pentru categoria 3 -12 ANI	Tartan
Zona D - loc de joaca pentru 12 ANI - 16 ANI	Nisip
Zona E - ZONA FITNESS	Tartan



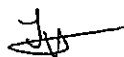
Zona F - SILENT ZONE	Spatii verzi si dale inierbate
Zona TRAMBULINE	Tartan
SPATII VERZI	Spatii plantate cu specii floricole, arbusti si pomi
Teren multisport	Tartan
Teren baschet	Dale sportive
Alee ocazional carosabila	Beton asfaltic
Alei pietonale	Asfalt si mulci

FINISAJE PENTRU CONSTRUCTII PROPUSE

C1- Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice	Vopsea decorativa de exterior de culoare bej
C2 - Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul	Vopsea decorativa de exterior de culoare bej
GRUPURI SANITARE (semi-ingropate)	Vopsea decorativă de exterior
FOODTRUCK	Pavele pietonale

Întocmit:

Arh. Ivanenco Bianca



Verificat:

Arh.Stebingăr Mihai



MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

I.02 Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)

Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta, Jud. Constanta, N.C. 258282

I.03 Titularul investiției

UAT CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.04 Beneficiarul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

D.T.A.C.

I.07 Numar proiect

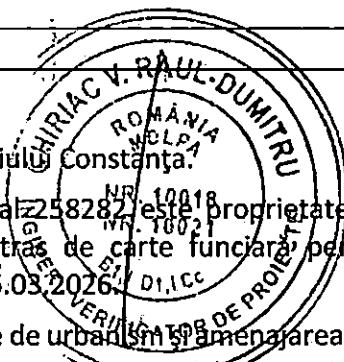
374/2025

Capitolul III - Amplasament

II.01 Regim juridic, economic și tehnic

Regim juridic:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanta.
- Imobilul, identificat cu numărul cadastral 258282 este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANTA conform înscrisurilor din extras de carte funciara pentru informare eliberat la cererea nr. 56510 din data de 06.03.2026.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/ 24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la intersecția



cu Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.

- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU.

Regim economic:

- Folosința actuală a terenului conform extras de carte funciară nr.258282/06.03.2026 este: teren categoria de folosință -curți construcții, pe care se află clădirea C1(pavilion parter, S=170mp, fără acte).

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 415/21.11.2003 si HCL nr.298/31.07.2019, imobilul se afla situat in zona de reglementare urbanistica UTR 1-ZVA subzona spatiilor verzi amenajate tip parc.

- UTILIZARI ADMISE (ZVA)

- Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:
- spatii plantate
- circulatii pietonale amenajate cu locuri de odihna, relaxare, promenada si mobilier urban adecvat
- obiecte decorative, elemente de arta plastica, fantani
- foisoare, mici umbrare, debarcadere, mici nuclee de inchiriat echipament nautic (maxim 10mp)
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban si amenajari pentru odihna, relaxare, joc pentru copii.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI (ZVA)

- Sunt admise numai cu caracter temporar amenajarile pentru expozitii sau pentru spectacole
- Sunt admisi pe piste speciale amenajate biciclisti, rolleri, skateri.

- UTILIZARI INTERZISE (ZVA)

- orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente circulatiilor pietonale
- deversari de ape uzate in lac
- spalatul masinilor pe malul lacului
- pescuitul in lac
- scaldatul si inotul in lac
- depozitarea in parc a deseurilor, gunoaielor si moloazului
- pasunatul, distrugerea copacilor si a florilor
- accesul mijloacelor de transport in parc
- realizare de foc pe teritoriul parcului
- alte actiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone

Conform PUD aprobat prin HCL nr.8/17.02.2004, modificat prin HCL nr.213/23.06.2004, se reglementează lucrările de: amenajare parc de distracții, fântână artesiană și cofetărie-patiserie.

- Terenul face parte din zona de impozitare A.

Regim tehnic:

Regim tehnic:

- **SUPRAFAȚA TERENULUI:** 23899mp din acte și 24731mp din măsurători.
Reglementări specifice zone de reglementare UTR 1-ZVA conform PUZ aprobat prin HCL nr.415/21.11.2003:
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni):** -nu este cazul.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** -nu este cazul.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** -nu este cazul.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** -nu este cazul.
- **CIRCULATII, ACCESE:** -Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale; -In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; -Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare; -Accesul pietonal este liber pe intreg teritoriul parcului. Accesul cu caini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de functionare al parcului; -Este obligatorie pastrarea acceselor majore in parc: Intrarea principala, de la B-dul Lapusneanu, pe langa Restaurantul Zodiac, Intrarea de pe B-dul Mamaia, pe langa canalul catre Marea Neagra, la nord de Statia de Epurare-Constanta Nord, Intrarea din parcela Delfinariului si Intrarea de pe Str. Soveja, din vecinatatea bazei nautice. - Este obligatorie conservarea traseelor de acces catre lac (axiale sau serpuite)
- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -Parcările vor fi de tip parking – peisager si se vor dimensiona si dispune in zonele marcate cu aceasta functiune in planșa de reglementare in afara circulatiilor publice. -Parcările vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi însoțite de un gard viu de min. 1,20 m.
- **ÎNALTIMEA MAXIMA admisibila a cladirilor:** -Nu este cazul, decat in cea ce priveste chioscurile, pavilloanele si nucleele marcat in planșa de Reglementari, pe parter. Accentele de inaltime vor face obiectul unui studiu de integrare peisagera.
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** - Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut. -Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.).
- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** -Se vor asigura hidranti si retele de aductiune apa de stropire automata pentru intretinerea spatiilor verzi in timpul anotimpului secetos si electricitate pentru iluminatul public. -Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare. -Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii.
- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:** -Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp. - Procentul de mineralizare propus in subzona ZVA - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE TIP PARC va fi de maxim 20%.

- **ÎMPREJMUIRI:** -Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi cu o înălțime de max.0,90 m. și realizate din gard viu.
- **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (ZVA)**
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
- Suprafata ocupata de alei si platforme nu va depasi 10% din suprafata totala a zonei ZV.
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** - Nu este cazul.

Reglementări specifice zonei aferente PUD aprobat prin HCL nr.8/17.02.2004, modificat prin HCL nr.213/23.06.2004

- **ALINIAREA CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE TERENULUI:** conform plan de situatie aferent HCL nr.213/23.06.2004.
- **DISTANȚELE CONSTRUCTIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE:** conform plan de situatie aferent HCL nr.213/23.06.2004.
- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR** și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea construcțiilor existente este de Parter, iar regimul de înălțime maxim aprobat este de Parter.
- **SISTEMUL CONSTRUCTIV ȘI PRINCIPALELE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE PERMISE:** se va respecta legislația specifică în vigoare.
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):** 29,73%
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** 0,3.
- **PERFORMANȚA ENERGÉTICĂ:** Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la toate unitățile acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc înveloapa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea / înlocuirea / modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.
- **REGIMUL DE ACTUALIZARE / MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM** și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate: nu este cazul.

1
5 Terenul studiat indentifică un imobil:

- C1 – pavilion, parter, S=170mp, fara acte

II.02 Caracteristici seismice și încadrarea construcției

Sub aspectul reglementărilor tehnice în vigoare, amplasamentul construcției prezintă următoarele caracteristici seismice (p100/1 - 2013): $a_g=0.08g$, $T_c=0.7sec$.

Clasa de importanță III

Categoria de importanță „C”

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zonă **0,5kPa** - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zonă **1,5kN/mp** - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

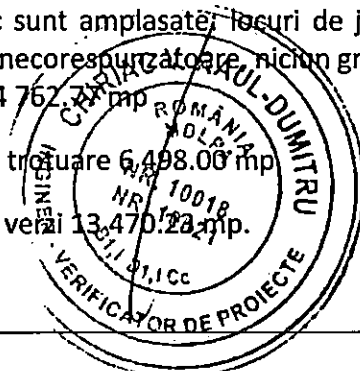
II.03 Descrierea terenului

Terenul este situat în orașul Constanta, Parcul Tabacariei, localizat în partea centrală a orașului și are o suprafață de **23.899,00 mp (cf. Acte)** și **24.731,00 mp (cf. Masuratori)**, format dintr-o singura parcela (**N.C. 258282**) cu o deschidere a terenului la mai multe alei ale Parcului Tabacariei.

În prezent, în parc sunt amplasate: locuri de joacă dezafectate, un teren de sport insalubru și cu dimensiuni necorespunzătoare, niciun grup sanitar, alei și vegetație. Suprafața locurilor de joacă este de 4 762,77 mp.

Suprafața de alei și trotuare 6 498,00 mp.

Suprafața de spații verzi 13 470,23 mp.



II.04 Vecinătăți

Vecinătățile amplasamentului sunt:

La Nord – teren cu N.C 238912;

La Sud – terenuri cu N.C. 238912;

La Est – teren cu N.C 238912;

La Vest – teren cu N.C 238912.

Capitolul III - INVESTITIA PROPUSA - indicatori urbanistici propusi prin proiect

BILANT DE SUPRAFETE PROPUSE		
AREA ZONĂ DE STUDIU	24.731,00	mp
BILANT GENERAL DE SUPRAFETE		
SUPRAFAȚA ALEI ȘI CIRCULAȚII	5.255,72	mp
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI (amenajate la sol)	12.420,10	mp
PISTE DE BICICLETE	703,44	mp
PISTE DE ALERGARE	341,65	mp
SUPRAFATA C1 – Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice	170,00	mp
SUPRAFAȚA TOALETE semi-ingropate	72,00	mp
SUPRAFATA LOC DE JOACA (nisip+tartan)	4622,14	mp
SUPRAFATA PLATFORMA FOODCOURT	242,53	mp
SUPRAFATA C2 – Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul	35,60	mp
SUPRAFATA AMFITEATRU	452,61	mp
SUPRAFATA TEREN MULTISPORT	325,00	mp
SUPRAFATA TEREN DE SPORT	90,00	mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE INTERVENȚIE	24.731,00	mp

BILANT TERITORIAL

S. constr. aferent POT EXISTENT = 50,11 mp

S. constr. aferent CUT EXISTENT = 0,011 mp
conf. carte funciara - S.constr. C1 = 170,00 mp

S. constr. aferent POT PROPUS = 2877,37 mp

- S.constr. jocuri - PROPUS = 1822,16 mp (cu tartan => suport din beton)

- S.constr. C1+C2 - PROPUS = 205.60 mp

- S.constr. toalete - PROPUS = 72.00 mp

- S.constr. amfiteatru - PROPUS = 452.61 mp

- S.constr. teren multisport - PROPUS = 325.00 mp

S. constr. aferent CUT PROPUS = 277,60 mp

- S.constr. C1+C2 - PROPUS = 205.60 mp

- S.constr. toalete - PROPUS = 72.00 mp

POT PROPUS - 11,6 %

CUT PROPUS - 0,011

Se conformeaza POT si CUT prin urmatorul mod: nu se depasesc indicatorii urbanistici din PUD aprobat prin HCL 213/23.06.2004 - POT-29,73%; CUT-0,3

SPATIU VERDE EXISTENT 13.470,23 mp

SPATIU VERDE PROPUȘ 13.434,08 mp

- Spatiu verde la sol = 12.420,10mp

- Gard viu – 1.013,98mp

Capitolul IV - DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Spațiul existent este folosit în proces de degradare. Se intenționează eficientizarea amplasamentului prin crearea unui parc verde compus din vegetație florală, arbuști și pomi dar și zone diverse pentru spații de joacă și petrecerea timpului liber. Tipurile de vegetație sunt detaliate suplimentar în etapa Proiect Tehnic. Prin acestea, se intenționează creșterea atractivității zonei pentru a însufla locuitorilor o viață activă și plăcută.

Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice:

- Refacerea aleilor pietonale
- Refacere insule verzi existente și reconfigurarea acestora;
- Amenajare spații de joacă cu echipamente pentru diferite categorii de vârstă;
- Montare stalpi ornamentali de iluminat cu panouri fotovoltaice integrate;
- Montat instalație automatizată de irigare a spațiilor verzi;
- Montaj borduri
- Amenajare zona vegetală, gazon, arbuști și arbori
- Amenajare piste de biciclete
- Construire, reparare și modificare construcție C1
- Grupuri sanitare permanente

SITUATIE EXISTENTA:

• Deteriorarea infrastructurii:

Aleea pietonală identificată la nivelul zonei studiate nu se prezintă într-o stare bună, multe porțiuni ale asfaltului fiind deteriorate sau lipsind. Se consideră insuficiente zonele de acces în spațiul din proximitatea construcției C1 și s-au identificat alei ce nu au un rol relevant în preluarea traseelor existente deja în Parcul Tabăcarilor și se conectează cu acestea. Suprafața de călcare este deteriorată din cauza factorilor antropici și a trecerii timpului.

În zona de nord a zonei studiate există spații de joacă poziționate la diferențe notabile de nivel, astfel s-au identificat deteriorări ale scării de acces spre aceste spații.

• Starea mobilierului urban:

Băncile și coșurile de gunoi identificate pe alei sunt degradate, prezintă semne de uzură și necesită înlocuire sau recondiționare.

Totodată, și mobilierul de joacă (topogan, leagăn și alte echipamente) prezintă semne de uzură sau defectiuni care sunt incompatibile cu buna funcționare a acestora.

- **Sistem de iluminat deficitar**

Se identifică iluminat public pe aleile principale, însă parcul nu beneficiază de iluminat ambiental care să marcheze intrarea în parc pe timp de noapte. Acest aspect este valabil și pentru locul de joacă, unde nu există surse de iluminat.

- **Grupuri sanitare**

Nu exista grupuri sanitare amenajate pentru vizitatorii acestui parc.

- **Lipsa unor dotări modern**

Parcul nu dispune de suficiente echipamente pentru activități recreative și sportive, limitând opțiunile de petrecere a timpului liber.

- **Vegetatia**

Conform situației existente sunt prezenți arbori și amenajări floricele pe alea centrală, dar fără alte amenajări în spațiul studiat, iar lipsa unui sistem automatizat de udare afectează calitatea și dezvoltarea spațiilor verzi.

- **Slimbolistica**

Conform situației existente intrările în parc nu sunt foarte bine marcate printr-un obiect caracteristic acestei locații (portal de acces, totem, arcada, etc) și unde se găsesc aceste elemente se observa că sunt într-o stare de degradare avansată și pare că sunt incomplete.

- **Deteriorarea dotarilor:**

Spatiul de joacă prezintă pardoseala în stare de degradare, cu denivelări vizibile care pot prezenta un pericol pentru copii. Dotările locului de joacă prezintă urme de rugina, crapături, piese lipsă, cu excepția leaganului care prezintă doar urme de deteriorare estetică. Împrejmuirea locului de joacă prezintă deteriorări estetice. Corpurile de iluminat se prezintă în stare optimă de funcționare. Terenul de sport are dimensiuni sub standard și se află în stare precară: împrejmuire care prezintă instabilitate de ancorare, pardoseală de tartan în stare avansată de deteriorare.

Conform documentației proiectului anterior, care reprezintă acum situația existentă, adâncimea de fundare este de minimum 80cm. În cazul lucrărilor realizate la momentul respectiv, nu s-au găsit materiale arheologice.

SITUATIE PROPUSA:

**Mentiune: Se propune amenajarea unui perimetru pentru concerte, spectacole și evenimente diverse. Acest spațiu se realizează prin sistematizarea verticală a terenului, realizându-se o serie de terasări succesive. Spațiul în cauză a fost denumit generic "amfiteatru", pentru a transmite cu ușurință, în momentul consultării documentației, tipul de activități care se vor întâmpla aici dar nu reprezintă efectiv o construcție tip amfiteatru. Pe perioadele în care nu se vor susține evenimente în această zonă, se va utiliza ca și spațiu de relaxare.*

- **Îmbunătățirea infrastructurii**

Se dorește propunerea mai multor zone de acces în locul de joacă, astfel încât acestea să fie mai accesibile și sigure pentru toți utilizatorii. De asemenea, se va reabilita și extinde spațiul îngrădit existent, iar suprafețele de călcare vor fi refăcute pentru a răspunde cerințelor moderne, eliminând efectele deteriorării cauzate de factori antropici și de timp.

Propunerea unui teren multisport, care să îmbunătățească opțiunile vizitatorilor și care să colaboreze funcțional cu locul de joacă, aduce după sine conformarea infrastructurii pentru a susține acest nou spațiu pentru petrecerea timpului liber.

- **Modernizarea mobilierului urban**

Se va interveni asupra mobilierului urban din parc, care prezintă semne de uzură, recondiționându-l acolo unde este necesar, înlocuindu-l cu obiecte asemănătoare ca și stil dar adaptate esteticii moderne și completându-l cu obiecte digitalizate ce pot susține mai multe tipuri de nevoi ale utilizatorilor parcului decât cele clasice.

- **Implementarea unui sistem de iluminat eficient:**

Unul dintre principalele obiective este crearea unui sistem de iluminat public modern, care va include atât locul de joacă cu marcarea echipamentelor emblematic, cât și iluminatul ambiental pentru marcarea acceselor principale în parc. Acesta va marca intrarea în parc pe timp de noapte, contribuind la siguranță dar și pe timp de zi contribuind la estetică. Se dorește iluminarea corespunzătoare a aleilor și a spațiilor ce au nevoie de o tratare particulară, precum terenul multisport și zona de concert și foodcourt.

- **Dotarea cu echipamente moderne pentru activități recreative și sportive:**

Parcul va fi dotat cu echipamente moderne pentru activități recreative și sportive, diversificând opțiunile de petrecere a timpului liber pentru toate vârstele și grupurile sociale. Aceste noi facilități vor contribui la creșterea atractivității zonei și la promovarea unui stil de viață sănătos. Se au în vedere zone dedicate pentru sporturi colective, pentru activități sportive singulare dar și pentru activități recreative precum sunt spațiile dedicate liniștii.

- **Dotarea cu sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile de energie**

- rack biciclete smart (cu panouri fotovoltaice integrate, sursă de încărcare usb)
- bănci solare stradale cu încărcător tip "USB"
- stâlpi de iluminat cu panouri fotovoltaice integrate

- **Dotarea cu tehnologii informatice și de comunicații**

- Proiectul își propune marcarea intrărilor principale în parc prin integrarea unui panou tip "smart city" la intrare cu integrarea hărții orașului (geolocație), marcarea obiectivelor turistice și prezentarea orașului Constanța și emiteri internet wireless

- **Măsuri de intervenție cu impact minim asupra mediului înconjurător, măsuri prietenoase cu mediul, folosirea eficientă a resurselor**

Investitia își propune respectarea principiilor Do No Significant Harm (DNSH).

Prin amenajările spațiilor de joacă au fost propuse elemente ce se regăsesc pe plan local precum nisipul care o să fie utilizat ca și start final în anumite zone de joacă.

Vegetația care în urma inspecției a fost găsită în stare bună se propune spre păstrare.

- **Măsuri pentru egalitatea de gen, nediscriminarea, în corelare cu Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene și Convenția ONU privind Drepturile Persoanelor cu Handicap**

Investitia va include amenajari fără declivități, ușor accesibile persoanelor în scaun cu rotile. Se va facilita accesul persoanele nevăzătoare prin folosirea marcajelor speciale. Locul de joacă va include dotări accesibile persoanelor cu deficiențe de deplasare

Proiectul propus contine urmatoarele zone:

- **Zona A** - dedicata copiilor ce au varsta cuprinsa între 0 si 3 ani, astfel inglobeaza activitati potrivite acestor categorii precum si dimensiuni adecvate. Acesta zona este caracterizata cromatic de nuanțe pastelate ce cuprind culori de abastru si gaben care se imbină cu texture din lemn in culoare naturala de bej sau vopsite in alb. Texturile sunt prietenoase iar formele se adapteaza tematicii parcului, respectiv marina si cetate, alcatuind personaje specific lor precum castele si animale acvatice. Exista echipamente special destinate utilizatorilor cu dizabilitati.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona a1: S=348,95mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 81.92mp la adancime de 50cm
- Subzona a2-a3: S=530,54mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 7.25mp la adancime de 55cm si 90.56mp la adancime de mai mica de 50cm
- Subzona a4- a5: S=597,07mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 16.50mp la adancime de 55cm si 359.10mp la adancime de mai mica de 50cm
- Subzona a6: S=300,72mp
SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA - 6.25mp la adancime de 55cm si 294.47mp la adancime de mai mica de 50cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA A = 1,777.28mp

- **Zona B** - Zona pentru spectacole si socializare - Se propune amenajarea unui perimetru pentru concerte, spectacole si evenimente diverse. Acest spatiu se realizeaza prin sistematizarea verticala a terenului, realizandu-se o serie de terasari succesive. Spatiul in cauza a fost denumit generic "amfiteatru", pentru a transmite cu usurinta, in momentul consultarii documentatiei, tipul de activitati care se vor intampla aici dar nu reprezinta efectiv o constructie tip amfiteatru. Pe perioadele in care nu se vor sustine evenimente in aceasta zona, se va utiliza ca si spatiu de relaxare. In proximitatea acestuia se propune o zona de foodcourt care o sa fie alcatuita din spatiul pentru furgonetele ce comercializeaza mancare si spatiul cu mese de picnic unde oamenii pot servi masa.

Suprafata amfiteatru = 452.61mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 452.61mp la adancime de mai mare de 100cm

Foodtruks – (in numar de 5): 5 x 24mp = 120 mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 8.40mp la adancime de 50cm

Foodcourt – 237,11 mp

SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA - 62.47mp la adancime de mai mica de 50cm

Toalete semi-ingropate - 72,00 mp

ZONA NOUA – INTERVENTIE CU SAPATURA – 72mp la adancime mai mare de 100CM

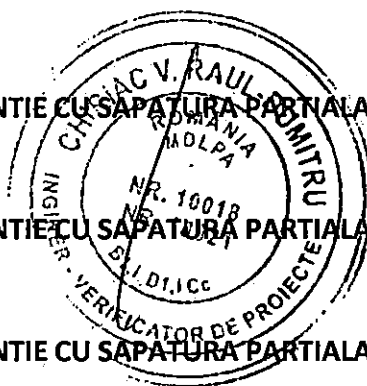
SUPRAFATA TOTALA ZONA B =2796.46mp

- **Zona C -** este destinata categoriei de varsta cuprinsa intre 3 si 12 ani si este o zona in care spatiile de joaca au ca si strat de calcare tartan colorat si echipamente ce se sustin activitati distractive pentru copiii cu aceste varste. Din punct de vedere cromatic sunt dominante culorile parcului, respectiv albastru si galben, impreuna cu cele pamantii ale materialelor naturale. In cazul acestei zone echipamentele sunt mai detaliate si contribuie estetic la ambientul parcului, astfel se adauga accente de culoare precum rosu, si se creste inaltimea acestora, devenind mai vizibile.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona c1 - S=211,75mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 37.22mp la adancime de 50cm
- Subzona c2 - S=147,37mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 41.86mp la adancime de 50cm
- Subzona c3 - S=160,90mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 11.52mp la adancime de 50cm
- Subzona c4 - S=284,83mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE FARA SAPATURA
- Subzona c5 - S=324,61mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE FARA SAPATURA

SUPRAFATA TOTALA ZONA C =2141.44mp



- **Zona D** - este dedicata copiilor cu varsta cuprinsa intre 12 si 16 ani si contine pe langa echipamentele pentru care se amenajaza subzone de joaca cu nisip si doua tipuri de teren de sport, unul multisport, imprejmuit cu o suprafata de 325mp pretabil pentru mai multe activitati sportive (fotbal, tenis, baschet), si unul cu o suprafata de aproximativ 100mp, neimprejmuit dedicate baschetului. Coloristic este reprezentata in nuanțe naturale, de bej, maro gri si albastru cu cuprafetele din lemn.

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona d1 - S=325,70mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 295.46mp la adancime de 50cm
 - Subzona d2 – S=216,87mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 7.75mp la adancime de 55cm si 66.88mp la adancime de mai mica de 50cm
 - Subzona d3 – S=156,49mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 9.50mp la adancime de 55cm
 - Subzona d4 – S=258,89mp
SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 9.50mp la adancime de 55cm
 - Subzona d5 – S=90,00mp
ZONA EXISTENTA – INTERVENTIE FARA SAPATURA
 - Subzona d6 - S=588,96mp
SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA - 17.75mp la adancime de 55cm si 571.82mp la adancime de mai mica de 50cm
 - Subzona d7- S=155,46mp
SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA- 5.5mp la adancime de 55cm si 135.59mp la adancime de mai mica de 50cm
 - Subzona d8- S=100,43mp
SPATIU NOU – INTERVENTIE CU SAPATURA- 9.50mp la adancime de 55cm
- SUPRAFATA TOTALA ZONA D =6644.68mp**



- **Zona E** este destinata activitatii sportive avand echipamente dedicate acestei modalitati de petrecere a timpului liber

Aceasta zona contine urmatoarele subzone:

- Subzona e1 - S=147,70mp
SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 136.05mp la adancime de 50cm
- Subzona e2+e3 - S=136,67mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA - 80.65mp
la adancime de 50cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA E =1477.96mp

- Zona F este dedicata relaxarii, respective este dotata cu elemente de stat si este amenajata intr-un spatiu linistit intre vegetatie

SPATIU EXISTENT – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA – 28mp la
adancime de 55cm

SUPRAFATA TOTALA ZONA F =1036.52mp

- Zona trambuline - are un singur echipament si este dedicat jocului prin elemente elastice.

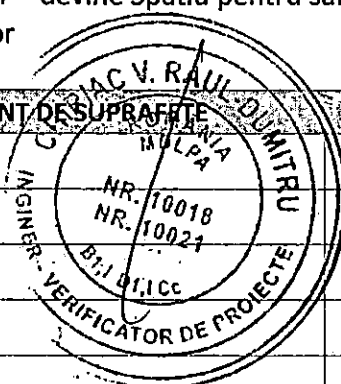
- Subzona trambuline = 62.38mp

SPATIU EXISTENT CU EXTINDERE – INTERVENTIE CU SAPATURA PARTIALA -
9.56mp la adancime de 50cm

SUPRAFATA TOTALA =173.32mp

- C1 - Pavilion – Clubul pensionarilor – devine Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice ale copiilor

BILANT DE SUPRAFATE		
ZONA 1	30,99	mp
ZONA 2	31,11	mp
ZONA 3	30,63	mp
ZONA 4	30,70	mp
G.S.F.	2,06	mp
G.S.B.	2,13	mp
HOL	2,58	mp
DEPOZITARE	6,67	mp
DEPOZITARE	1,57	mp
HOL	1,89	mp
G.S. DIZABILITATI	4,83	mp
DEPOZITARE	7,24	mp



SUPRAFAȚĂ TOTALĂ UTILĂ	152,49	mp
------------------------	--------	----

TOTAL SUPRAFETE CONSTRUITE: 170.00mp

TOTAL SUPRAFETE UTILE: 152.49mp

- C2 - Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul

BILANT DE SUPRAFETE		
DEPOZITARE	3,71	mp
PUNCT DE PRIM AJUTOR	14,35	mp
MAMA SI COPIL	4,85	mp
G.S. DIZABILITATI	4,14	mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ UTILĂ	27,05	mp

TOTAL SUPRAFETE CONSTRUITE: 35.60mp

TOTAL SUPRAFETE UTILE: 27.05mp

Capitolul V - SOLUȚII CONSTRUCTIVE ȘI DEFINISAJ

Proiectul a fost întocmit conform temei date de către beneficiarul investiției și în conformitate cu legislația și normele tehnice în vigoare la data întocmirii prezentei documentații.

V.01 SISTEMUL CONSTRUCTIV

SITUATIE EXISTENTA:

În prezent, în cadrul amplasamentului se găsește construcția C1 – Clubul Pensionarilor realizat pe structură din lemn.

Structura de rezistență a platformelor pe care sunt montate echipamentele de joacă este executată din beton armat, asigurând stabilitatea necesară utilizării.

Fundațiile aferente construcțiilor existente sunt de tip fundații continue din beton armat.

SITUATIE PROPUSA:

În cadrul intervențiilor proiectate se propune păstrarea volumetriei generale, cu schimbarea destinației clădirii existente și realizarea unei construcții noi:

- C1 – transformare în Spațiu pentru sărbătorirea zilelor de naștere sau onomastice
- C2 – realizare Punct de prim ajutor și grup sanitar tip mama și copilul

Pentru ambele construcții, sistemul constructiv propus este realizat din **pereți tip timberframe**, cu montanți din lemn, termoizolație și închideri corespunzătoare pentru exterior și interior.

În cadrul intervențiilor propuse, **structura de lemn existentă se păstrează pentru C1.**

1. Fundatiile se pastreaza pentru ambele constructii.
2. Sistem structuralul din lemn.
3. Pereti nestructurali – pereti timberframe si gips-carton

CONSTRUCTIA C1

Suprastructura:

Partea opaca

Peretii de închidere ai fațadelor vor fi din pereti timberframe si vor aduce îmbunătățiri mari zonei in ceea ce priveste aspectul exterior al clădirii. Se va folosi vopsea decorativa de exterior de culoare bej

Invelitoare pentru constructia C1 – tigla metalica de culoare rosie.

Partea vitrata

Tâmplăria va din profil PVC de culoare bej.

CONSTRUCTIA C2

Suprastructura:

Partea opaca

Peretii de închidere ai fațadelor vor fi din pereti timberframe si vor aduce îmbunătățiri mari zonei in ceea ce priveste aspectul exterior al clădirii. Se va folosi vopsea decorativa de exterior de culoare bej.

Este propusă pentru C2 o pergola cu o structură ușoară din lemn.

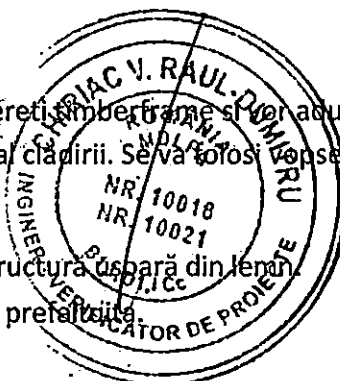
Invelitoare pentru constructia C2 – tabla prefabricată.

Partea vitrata

Tâmplăria va din profil PVC de culoare maro.

De asemenea, se prevede amenajarea unui **amfiteatru în aer liber**, având **fundație din beton** și elemente structurale/gradene din beton.

Terenu multisport este proiectat pe o **platformă de beton**, asigurând planeitatea și rezistența necesară montajului echipamentelor sportive și utilizării intense.



V.02 VOLUMETRIA ȘI SPAȚIUL OBȚINUT:

Sunt condiționate de cerințele beneficiarului. Soluțiile au fost alese astfel încât să fie în concordanță cu condițiile locale specifice amplasamentului și să ofere un maxim de eficiență investiției respective. Volumetria obținută crează o compoziție volumetrică omogenă și unitară – estetică.

V.03 TRATAREA ARHITECTURALĂ

Aceasta este subordonată cadrului natural al zonei. Aportul la plastică arhitecturală, a aspectului ansamblului constă în lărgirea gamei de finisaje utilizate și la rafinamentul soluțiilor de detaliu - specifice. S-au urmărit avantajele ce decurg din soluțiile tehnico-economice și de confort funcțional. Amenajarea propusă necesită întreținere permanentă.

V.04 MATERIALELE FOLOSITE

Atât funcționalul cât și finisajele s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Regulamentul de Urbanism în vigoare. S-au utilizat finisaje durabile de calitate, rezistente în timpul exploatării.

FINISAJE EXTERIOARE AMENAJARE EXTERIOARĂ

Pista de bicicletă	Asfalt colorat
Pista de alergat	Asfalt colorat
Spații adiacente aleilor pietonale sau zonelor recreative	Dale înierbate
Zona A - loc de joacă pentru categoria 0-3 ani	Nisip
Zona B – concert și socializare	Nisip
Zona C – loc de joacă pentru categoria 3-12 ani	Tartan
Zona D - loc de joacă pentru 12 ANI - 16 ANI	Nisip
Zona E - ZONA FITNESS	Tartan
Zona F - SILENT ZONE	Spații verzi și dale înierbate
Zona TRAMBULINE	Tartan
SPATII VERZI	Spații plantate cu specii floricole, arbuști și pomi
Teren multisport	Tartan
Teren baschet	Dale sportive
Allee ocazional carosabilă	Beton asfaltic
Alei pietonale	Mulci + Asfalt

FINISAJE PENTRU CONSTRUCTII PROPUSE

C1- Spatiu pentru sarbatorirea zilelor de nastere sau onomastice	Vopsea decorativa de exterior de culoare bej
C2 - Punct de prim ajutor si grup sanitar tip mama si copilul	Vopsea decorativa de exterior de culoare bej
GRUPURI SANITARE (semi-ingropate)	Vopsea decorativă de exterior
FOODTRUCK	Pavele pietonale

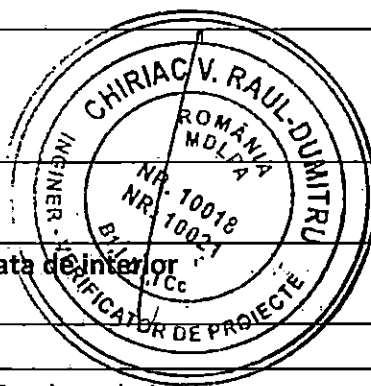
CONSTRUCTIE C1

FINISAJE EXTERIOARE

Pereti	Pereti timberframe Tencuiala decorative silicata de exterior de culoare bej
Tamplarie exterioara	Tamplarie din PVC, culoare bej
Invelitoare	Sarpanta cu invelitoare din tigla metalica de culoare rosie

FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli	Placi ceramice
Pereti	Tencuiala cauciucata de interior
Tavane	Vopsea lavabila
Tamplarie	Tamplarie din PVC, culoare bej



CONSTRUCTIE C2

FINISAJE EXTERIOARE

Pereti	Pereti timberframe Vopsea decorativa de exterior de culoare bej
Tamplarie exterioara	Tamplarie din PVC, culoare maro

Invelitoare	Terasa necirculabila – tabla prefaltuita
-------------	--

FINISAJE INTERIOARE

Pardoseli	Covor PVC
Pereti	Tencuiala cauciucata de interior
Tavane	Tavan aparent, nu se montează tavan fals sau alte elemente decorative.
Tamplarie	Usi din PVC culoare alb/bej

C. INVELITOAREA

Pentru **construcția C1**, invelitoarea existenta este din ardezie de culoare rosie, iar cea propusa este tigla metalica de culoare rosie.

Pentru **construcția C2**, învelitoarea este propusa pe o **structură din lemn**.

COLECTARE APA PLUVIALA

Pentru **construcțiile C1 si C2**:

Apa pluvială de pe învelitoare se va colecta prin intermediul jgheaburilor și burlanelor metalice inoxidabile, zincate sau vopsite la câmp electrostatic. Apa pluvială se va colecta în incinta.

V.05 SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizarea verticală propusă urmărește asigurarea unei relaționări corecte între toate funcțiunile amplasamentului – zonele de joacă, circulațiile pietonale, spațiile verzi și amfiteatrul în aer liber – astfel încât să rezulte un teren sigur, accesibil și bine organizat din punct de vedere al scurgerilor pluviale.

Modelarea terenului se realizează prin diferențieri ușoare de cote, cu amenajări care permit integrarea armonioasă a platformelor pentru echipamentele de joacă, a aleilor și a amfiteatrului.

Platformele aferente locurilor de joacă sunt menținute la cote uniforme, pentru siguranța utilizatorilor, iar zonele perimetrice sunt denivelate în pantă redusă pentru evacuarea apelor.

Zona pentru evenimente în aer liber este prevăzut într-o zonă cu retragere controlată a terenului, realizându-se o coborâre treptată a cotelor prin gradene din beton.

- Siguranța cu privire la riscuri provenite din instalații;
- Siguranța în timpul lucrărilor de întreținere;
- Siguranța la intruziuni și efracții;

Sunt eliminate cauzele care pot conduce la accidentarea utilizatorilor prin lovire, cădere, alunecare, punere accidentală sub tensiune, ardere, etc. în timpul efectuării unor activități normale sau a unor lucrări de întreținere sau curățenie.

Condiția tehnică privind „Siguranța circulației pietonale”, presupune asigurarea protecției utilizatorilor, împotriva riscului de accidentare, în timpul deplasării pedestre, în interiorul clădirii (atât pe orizontală, cât și pe verticală), precum și în exteriorul clădirilor, prin spațiul pietonal aferent acestora. Va fi asigurat prin proiect siguranța circulației exterioare pe căi pietonale împotriva riscului de accidentare, prin:

ALUNECARE

- Au fost prevăzute materiale antiderapante, astfel încât stratul de uzură al căilor pietonale să nu fie alunecos nici în condiții de umiditate;
- Panta căii pietonale este în profil longitudinal de max.5 %; în profil transversal de max.2

ÎMPIEDICARE

- Denivelările admise (dacă nu se pot evita), vor fi de max. 2,5cm;
- Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile grătarelor pentru ape pluviale au fost prevăzute în proiect de max. 1,5cm (pentru a nu se înțepeni vârful bastonului, sau roata scaunului rulant); COLIZIUNE CU OBSTACOLE LATERALE SAU FRONTALE;
- A fost dimensionată prin proiect o lățime liberă a căii pietonale de min 1,20m.

VII.03 - Cerința „C” Securitate la incendiu

Prin proiect vor fi luate toate măsurile necesare pentru asigurarea siguranței la foc. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru a evita degradarea timpurie a echipamentelor și a finisajelor. Se vor folosi elemente de mobilier urban adecvate uzurii intense, cu materiale rezistente la umiditate și foc

VII.04 - Cerința „D” Igiena și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului

Propunerea nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea oamenilor, a vecinătăților și a mediului; nu se emit gaze toxice, nu se poluează, fiind luate măsuri pentru depozitarea și expedierea tuturor deșeurilor, în vederea reciclării sau depozitării la groapa publică de gunoi în funcție de caz.

Depozitarea provizorie a pământului excavat se va face pe suprafețe cât mai reduse; se va dispune pământul excavat astfel încât să nu fie antrenat de ape de ploaie. Deșeurile valorificabile (metal, lemn, fier) vor fi predate către unități specializate autorizate.

VII.05 - Cerința „E” Izolarea termică

Nu este cazul.

VII.06 - Cerința „F” Protecția împotriva zgomotului

Nu este cazul.

VII.07 - Cerința „G” Utilizarea sustenabilă a sistemelor alternative de eficiență energetică ridicată

În cadrul proiectului au fost propuse câteva elemente pentru iluminat care funcționează pe baza energiei solare.

Capitolul VIII - MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ

În conformitate cu prevederile Legii 481/2004 privind măsurile de protecție civilă și HGR nr. 560/2005, modificată și completată de HGR 37/2006 privind stabilirea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăpostului de protecție construcția nu a fost prevăzută cu adăpost de protecție civilă.

Capitolul IX - ORGANIZAREA DE SANTIER ȘI MĂSURI DE PROTECȚIA MUNCII

Pe durata executării lucrărilor de construcție se vor respecta următoarele acte normative:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;
- Norme generale de protecția muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1999 privind protecția și igiena muncii în construcții – ed. 1995;
- Ordin MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
- Ordin MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Ordin MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C300-1994;
- Alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrării.

Prezenta documentație, în faza de proiect pentru autorizația de construire, este extrasă din proiectul tehnic și a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată), ale Legii 10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normelor tehnice în vigoare.

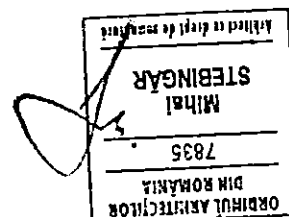
Intocmit:

Arh. Ivanenco Bianca



Verificat:

Arh. Stebingar Mihai



Circulațiile pietonale sunt realizate cu pante conforme normativelor, asigurând accesibilitate pentru toate categoriile de utilizatori. Toate platformele și aleile sunt prevăzute cu pante transversale și longitudinale adecvate pentru dirijarea apelor pluviale către punctele de colectare sau zonele permeabile.

Prin ansamblul lucrărilor de sistematizare verticală, se asigură o relație coerentă între funcțiunile zonei, un confort sporit pentru utilizatori și o gestionare eficientă a apelor meteorice.

V.06 ÎMPREJMUIRE

Împrejmuirile propuse pentru zona analizată sunt diferențiate în funcție de destinația fiecărui perimetru, asigurând atât delimitarea funcțională, cât și integrarea estetică în contextul amenajat.

1. Zona A – Gard din lemn, H = 1.20 m

În Zona A este prevăzut un gard realizat din panouri de lemn, cu înălțimea de 1.20 m. Structura este compusă din stâlpi verticali fixați în fundații punctuale, la care se ancorează panourile din șipci de lemn tratat pentru exterior, asigurând atât rezistență, cât și un aspect natural, adecvat zonei.

2. Teren de sport – Plasă bordurată

Perimetrul terenului de sport va fi delimitat printr-o împrejmuire realizată din plasă bordurată zincată cu înălțime de 4m, fixată pe stâlpi metalici ancorați în fundații din beton. Soluția oferă transparență, rezistență la impact și durabilitate, fiind potrivită zonelor cu trafic intens și solicitări mecanice specifice activităților sportive.

3. Împrejmuire perimetrală parc – Gard viu, H = 80 cm

Limita exterioară a parcului este marcată printr-un gard viu cu înălțimea de 80 cm. Vegetația aleasă va asigura o delimitare naturală, cu impact vizual redus, integrând armonios spațiul verde în peisaj. Gardul viu va fi plantat pe strat de pământ fertil și întreținut periodic pentru menținerea formei și densității.

Capitolul VI - ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Aria studiată este alimentată cu energie electrică din rețeaua publică de distribuție a energiei electrice prin intermediul unui bransament tip LES la stația de transformare din zonă.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate se realizează prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

INSTALAȚII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza conform avizului de racord eliberat de furnizorul de energie electrică, la cererea beneficiarului, și conform studiului de soluție întocmit de către furnizor, la comanda beneficiarului.

Se va alimenta tabloul general al obiectivului propus – TGN și contoriza din blocul de măsură și protecție trifazat -BMPT propriu situat la limita de proprietate.

Instalația de iluminat interior, este realizată cu corpuri de iluminat echipate cu surse LED respectându-se prevederile legale cuprinse în cadrul Normativului NP-061/02 și conform solicitării beneficiarului.

S-a ales un sistem de iluminat adecvat, în care fluxul luminos se distribuie practic uniform, și, asigură un climat de confort vizual.

Restul informațiilor de vor consulta în Proiect de instalații electrice.

INSTALAȚII SANITARE

Alimentarea cu apă se va face prin bransarea la conducta publică a orașului. Distribuția la interior către obiectele sanitare se va realiza din polipropilena PP-R, diametrul maxim fiind de DN 32. Conductele interioare se vor izola cu cauciuc sintetic (elastomer) de 6 mm grosime.

Alimentarea cu apă caldă menajeră a obiectivului se va realiza printr-un boiler electric având volumul de 10L și prevăzut cu o rezistență electrică de 2 kw ce satisface doar consumul de apă caldă de consum. Instalația este dimensionată să furnizeze apă caldă de consum către consumatorii de apă caldă ce sunt constituiți de bateriile de amestec montate pe lavoare și spălatoare.

Din clădire se vor evacua gravitațional apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare aferente obiectivului prin cămine menajere, către conducta publică de canalizare a orașului. Calculul de dimensionare a rețelilor de evacuare a apei uzate menajere s-a făcut în conformitate cu STAS 1795/87.

Apele pluviale provenite de pe terasă obiectivului vor fi evacuate printr-un sistem de canalizare tip burlane până la zona trotuarului.

Restul informațiilor de vor consulta în Proiect de instalații sanitare.

Capitolul VII - ÎNDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

VII.01 - Cerința „A” Rezistența și stabilitate

Se vor prevedea toate măsurile necesare ce se impun pentru asigurarea integrității atât a elementelor propuse cât și a celor vecine aflate pe limita de proprietate sau în proximitatea propunerilor.

VII.02 - Cerința „B” Siguranța în exploatare

Prin prezentul proiect se va asigura protecția și confortul necesar utilizatorilor în concordanță cu exigențele acestora din punct de vedere al cerinței fundamentale de siguranță în exploatare, normativ NP68/2002 și a STAS-urilor și a normativelor conexe în vigoare la această dată.

Cerința de siguranță în exploatare presupune protecția utilizatorilor (inclusiv copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități) în timpul exploatării și are în vedere următoarele condiții tehnice de performanță:

- Siguranța circulației pietonale;
- Siguranța circulației cu mijloace de transport mecanizate;

Pr.nr. 374/2025 Faza: D.T.A.C.

PROGRAM DE CONTROL

al proiectantului privind execuția lucrărilor, inclusiv în faze determinante conform prevederilor legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, a Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, aprobat cu H.G. 272 / 1994 și a Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, aprobat cu H. G. Nr. 273 / 1994 la investiția:

OBIECTIV: "CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

ADRESA: Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta Jud. Constanta, N.C. 258282

Nr crt	Faze de lucrări, inclusiv faze determinante care se verifică sau se recepționează calitativ pentru care trebuie întocmite documente de atestare a calității lucrărilor	Documentul care se întocmește			Data efectuării controlului conform graficului de execuție
		P.V.F.D. (proces verbal de control al calității în fază determinată)	P.V.R.C. (proces verbal de recepție calitativă)	P.V.T.L. (proces verbal de trasare)	
0	1	2	3	4	
	ARHITECTURA				
1.	Trasare alei pietonale	P.V.T.L.	P.B. E.		
2.	Trasare și pregătire teren - amfiteatru	P.V.T.L.	P.B. E.		
3.	Trasare și pregătire teren – taluzuri pentru toalete îngropate	P.V.T.L.	P.B. E.		
4.	Desfaceri învelitoare pentru construcția C1	P.V.F.D.	P.B. E.		
5.	Verificare compartimentari interioare	P.V.F.D.	P.B. E.		
6.	Inspectia – esantion aplicare finisaje exterioare	P.V.	P.B. E.		
7.	Inspectia – esantion aplicare finisaje interioare	P.V.	P.B. E.		
8.	Inspectia spatiilor verzi	P.V.	P.B. E.		

Executant:

Proiectant general

S.C. MASSTUDIO S.R.L.

Sef de proiect

Arh. Stebingar Mihai

Beneficiar:

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.



MEMORIU PRIVIND ORGANIZARE EXECUTIEI LUCRARILOR

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

I.02 Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)

Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta, Jud. Constanta, N.C. 258282

I.03 Titularul investiției

UAT CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.04 Beneficiarul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

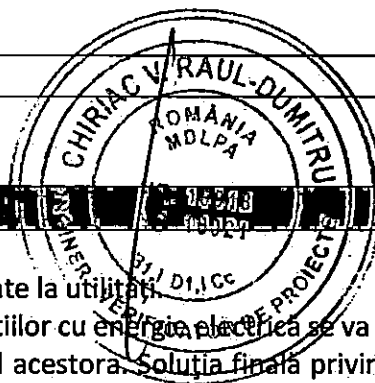
S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

D.T.A.C.

I.07. Numar proiect

374/2025



Capitolul II - UTILITATI

Construcțiile aflate pe sit sunt racordate la utilități.

Alimentarea consumatorilor construcțiilor cu energie electrică se va face dintr-un bloc de măsură și protecția amplasat în exteriorul acestora. Soluția finală privind alimentarea cu energie electrică va fi stabilită în cadrul Avizului de racordare în conformitate cu prevederile Regulamentului de furnizare și utilizare a energiei electrice la solicitarea beneficiarului investiției.

Consumatorii electrici ai construcțiilor vor fi racordati la tabloul general (TG) amplasat la intrarea în obiectiv.

Capitolul III - DESCRIEREA LUCRARILOR PROVIZORII

- volumul de lucrari provizorii este diminuat de accesul facil direct din strada

- Autoritatea contractanta va pune la dispozitia proiectantului un teren in apropierea investitiei pe care se va amenaja organizarea de santier
- santierul se va imprejmui cu un gard din plasa de sarma
- pentru depozitarea materialelor in vrac (nisip) se va amenaja o platforma pe terenul pus la dispozitie de autoritatea contractanta
- pentru depozitarea materialelor hidrofile, a sculelor si pentru vestiare se va amenaja o constructie provizorie (baraca din lemn sau metalica) in suprafata de circa 18mp
- depozitarea pamantului si a deseurilor rezultate in urma executarii lucrarilor se va face in locuri special amenajate in limita proprietatii terenului pus la dispozitie de catre autoritatea contractanta, iar transportul acestora se va efectua cu mijloace auto cu lada inchisa etans, depozitarea facandu-se in locuri indicate de reprezentantii primariei municipiului in conditiile legii
- se vor amenaja in incinta terenului alocat organizarii de santier doua grupuri sanitare
- la inceperea lucrarilor se va monta la loc vizibil (sa poata fi citit dinspre drumul de acces), panoul de identificare a investitiei care va avea dimensiunile minime 60x90 cm si care va avea urmatorul continut :

Denumirea si adresa obiectivului _____

Beneficiarul investitiei _____ telefon _____

(numele si prenumele/denumirea si domiciliul/sediul) Proiectant general

_____ telefon _____ (numele si prenumele/denumirea si domiciliul/sediul)

Constructor _____ telefon _____

(numele si prenumele/denumirea si domiciliul/sediul) Numarul autorizatiei de construire

_____ din data de _____ Eliberata de

_____ Termenul de executie a lucrarilor, prevazut in autorizatie _____ Data inceperii constructiei _____ Data finalizarii constructiei _____

Panoul se va confectiona din materiale rezistente la intemperii si va fi afisat la loc vizibil pe toata durata lucrarilor. Vederea de ansamblu va fi fatada principala a constructiei.

CONSTRUCTII PROVIZORII NECESARE:

- Sistem spalare roti
- Cabina poarta/paza
- Baraca metalica – platforma de lucru si depozitare materiale
- Baraca metalica – vestiare
- Punct PSI
- Baraca metalica – depozitare unelte
- WC ecologic - 2 buc.

Nu sunt necesare masuri de protectie a vecinatatilor.

Se vor lua masuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor.

Cheltuielile privind lucrarile de organizarea executiei au fost cuprinse in devizul general al investitiei.

Capitolul IV – ASIGURAREA SI PROCURAREA DE MATERIALE SI ECHIPAMENTE

Pentru fluidizarea procesului de productie si inlaturarea timpilor morti se va avea permanent in vedere asigurarea la timp cu materiale a santierului, pe faze de executie (fier beton, ciment), a semifabricatelor (mortar, beton, tamplarie interioara si exterioara), precum si asigurarea cu mijloace de productie indispensabile pentru lucrarile ce se efectueaza (bormasina rotopercuitoare, polizor unghiular, aparat de sudura electric).

Materialele (sub forma de semifabricate) ce se vor pune in opera se vor procura de la furnizorii locali avandu-se in vedere ca aceste materiale vor fi verificate calitativ si cantitativ si vor fi insotite de certificate de calitate si buletine de analiza. Mortarele si betoanele vor fi aduse numai de la statii de betoane autorizate.

Materialele se vor depozita functie de volum, valoare, caracteristici fizico-chimice in anexa sau in curtea din spatele obiectivului.

Materialele care au o anumita perioada de garantie se vor pune in opera dupa regula ultimul venit – primul folosit. Este interzisa depozitarea oricaror materiale pe domeniul public.

Capitolul V – ASIGURAREA RACORDARII PROVIZORII LA RETEAUA DE UTILITATI URBANE DIN ZONA AMPLASAMENTULUI

Pentru buna desfasurare a lucrarilor de constructii, autoritatea contractanta trebuie sa puna la dispozitia constructorului urmatoarele:

- suprafata de teren necesara pentru organizarea de santier
- racordurile pentru utilitati (apa, canalizare, telefon, energie, etc.) pana la limita santierului;

Capitolul VI – MASURI PRIVIND PROTECTIA MUNCII

La executarea lucrarilor se vor respecta toate masurile de protectie a muncii prevazute in legislatia in vigoare in special din « Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii » editia 1993 ; Legea Protectiei Muncii Nr. 90/1996 ; « Norme generale de protectie a muncii » editia 1996, precum si « Norme specifice de protectie a muncii pentru diferite categorii de lucrari »

Punctul P.S.I. si protectia muncii va fi utilat astfel:

- găleti din tablă, (2 buc.)

- lopeti cu coadă (2 buc.)
- topoare târnăcop cu coadă (2 buc.)
- cângi cu coadă (2 buc.)
- răngi de fier (2 buc.)
- scară împerechere din trei segmente (1 buc.)
- ladă cu nisip de 0,5 mc (1 buc.)
- stingătoare portabile

- Punct de prim ajutor, împreună cu trusa medicala de prim ajutor dotata conform Ordinului Ministrului Sanatatii si Familiei 427/14.06.2002. În timpul executiei lucrărilor se vor face instructajele periodice privind protectia muncii si se va lucra cu echipe autorizate pe specific de lucrări. Muncitorii vor fi dotati la punctul de lucru cu material de protectie specific si unelte corespunzătoare. Măsurile prevăzute în norme nu sunt limitative. Executantul va prevedea si va executa toate normele de protectia muncii pe care le consideră specifice conditiilor locale pentru evitarea oricăror accidente.

MASURI PRIVIND ORGANIZAREA DE SANTIER

- imprejmuire perimetrala din plasa zincata
- in interiorul santierului se vor puna obligatoriu, de catre toate persoanele care au acces, casti de protectie
- muncitorii care lucreaza la inaltime vor purta obligatoriu centurile de siguranta legate de elemente verificate fixe si stabile
- panou de identificare investitie
- depozitarea materialelor hidrofile, a sculelor si a altor materiale se va face in constructia provizorie ce se va executa pe amplasament
- restul materialelor folosite in opera se vor depozita in curte
- este interzisa depozitarea materialelor pe domeniul public.
- se vor pastra in permanenta locurile de munca si caile de acces curate si usor accesibile.

Intocmit:

Arh. Ivanenco Bianca



Verificat

arh. Stebingar Mihai



CALCUL VOLUM MOLOZ

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"CONSTRUIRE, REPARARE, MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA AUTORIZATA CU AC nr. 1255 din 11.07.2007, AMENAJARE SI MODERNIZARE COMPLEX LOC DE JOACA "TARA PITICILOR" DIN PARC TABACARIEI, CONSTANTA"

I.02 Amplasamentul (localitatea, strada, numărul, județul)

Loc de Joaca „Tara Piticilor” Parc Tabacariei – Mun. Constanta, Jud. Constanta, N.C. 258282

I.03 Titularul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.04 Beneficiarul investiției

U.A.T. CONSTANTA prin S.C. CONFORT UBAN S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA
tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

D.T.A.C.

I.07 Numar proiect

374/2025

Capitolul II - CALCUL

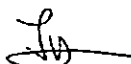
II.01 In urma lucrarilor de desfiintare vor rezulta urmatoarele cantitati de moloz:

Denumire produs :	Densitate:	Volum (m ³) / Suprafata (m ²) :	Greutate :	Aplicatie :
Pamant	1600 kg/m ³	1,00 m ³	1600 kg	Sapatura
Lemn	600 kg/m ³	0,40 m ³	240 kg	Foisor/
Metal	7800 kg/m ³	0,05 m ³	390 kg	Invelitoare foisor
Beton	2400 kg/m ³	0,32 m ³	770 kg	Alei pietonale

TOTAL : 3 t (pământ)

Întocmit:

Arh. Ivanenco Bianca



Verificat:

Arh. Stebingăr Mihai



Beneficiar: CONFORT URBAN SRL

Proiectant: MASSTUDIO SRL

Obiectiv: „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

DEVIZ GENERAL - faza P.T.

privind cheltuielile necesare realizării investiției: „Construire, reparare, modificare construcție existentă autorizată cu AC nr.1255 din 11.07.2007, amenajare și modernizare complex loc de joacă „Țara Piticilor din Parc Tăbăcărie, Constanța”

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	total			total			total		
		Valoare (fără TVA)	TVA 19%	Valoare (cu TVA)	Valoare (fără TVA)	TVA 21%	Valoare (cu TVA)	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
CAPITOL 1										
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului										
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00	949,830.81	199,464.47	1,149,295.28	949,830.81	199,464.47	1,149,295.28
1.2.1	Desfaceri	0.00	0.00	0.00	572,352.55	120,194.04	692,546.59	572,352.55	120,194.04	692,546.59
1.2.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00	377,478.26	79,270.43	456,748.69	377,478.26	79,270.43	456,748.69
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00	949,830.81	199,464.47	1,149,295.28	949,830.81	199,464.47	1,149,295.28
CAPITOL 2										
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții										
2.1	Bransament energie electrică	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	Racord rețea de telecomunicații	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	Bransament apă	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	Racord rețea de canalizare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 2		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITOL 3										
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică										
3.1	Studii	57,000.00	11,970.00	68,970.00	0.00	0.00	0.00	57,000.00	11,970.00	68,970.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,500.00	1,045.00	6,545.00	1,694.57	321.97	2,016.54	7,194.57	1,366.97	8,561.54
3.3	Expertizare tehnică	3,689.00	700.91	4,389.91	0.00	0.00	0.00	3,689.00	700.91	4,389.91
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	28,571.40	5,428.57	33,999.97	168,928.60	32,096.43	201,025.03	197,500.00	37,525.00	235,025.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5.3	D.A.L.I. și deviz general	0.00	0.00	0.00	50,000.00	9,500.00	59,500.00	50,000.00	9,500.00	59,500.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor + DTAC + DTOE	28,571.40	5,428.57	33,999.97	38,928.60	7,396.43	46,325.03	67,500.00	12,825.00	80,325.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	0.00	0.00	0.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	0.00	0.00	0.00	65,000.00	12,350.00	77,350.00	65,000.00	12,350.00	77,350.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistență tehnică	0.00	0.00	0.00	123,000.00	23,370.00	146,370.00	123,000.00	23,370.00	146,370.00

3.8.1	Asistența tehnică din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	0.00	0.00	0.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigenție de șantier	0.00	0.00	0.00	90,000.00	17,100.00	107,100.00	90,000.00	17,100.00	107,100.00
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	0.00	0.00	0.00	18,000.00	3,420.00	21,420.00	18,000.00	3,420.00	21,420.00
TOTAL CAPITOL 3		94,760.40	19,144.48	113,904.88	293,623.17	55,788.40	349,411.57	388,383.57	74,932.88	463,316.45
CAPITOL 4										
Cheltuieli pentru investiția de bază										
4.1	Construcții și instalații	0.00	0.00	0.00	7,229,398.67	1,373,585.75	8,602,984.42	7,229,398.67	1,373,585.75	8,602,984.42
4.1.1	REZISTENȚĂ	0.00	0.00	0.00	2,518,367.14	478,489.76	2,996,856.90	2,518,367.14	478,489.76	2,996,856.90
4.1.2	ARHITECTURĂ	0.00	0.00	0.00	4,389,836.77	834,068.99	5,223,905.76	4,389,836.77	834,068.99	5,223,905.76
4.1.3	INSTALAȚII ELECTRICE	0.00	0.00	0.00	189,268.34	35,960.98	225,229.32	189,268.34	35,960.98	225,229.32
4.1.4	INSTALAȚII SANITARE	0.00	0.00	0.00	131,926.42	25,066.02	156,992.44	131,926.42	25,066.02	156,992.44
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0.00	0.00	0.00	1,534,561.21	291,566.63	1,826,127.84	1,534,561.21	291,566.63	1,826,127.84
4.2.1	ARHITECTURĂ	0.00	0.00	0.00	1,482,307.87	281,638.50	1,763,946.37	1,482,307.87	281,638.50	1,763,946.37
4.2.2	INSTALAȚII ELECTRICE	0.00	0.00	0.00	14,300.69	2,717.13	17,017.82	14,300.69	2,717.13	17,017.82
4.2.3	INSTALAȚII SANITARE	0.00	0.00	0.00	33,658.15	6,395.05	40,053.20	33,658.15	6,395.05	40,053.20
4.2.4	INSTALAȚII VENTILARE				4,294.50	815.96	5,110.46	4,294.50	815.96	5,110.46
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0.00	0.00	0.00	7,233,904.24	1,374,441.81	8,608,346.05	7,233,904.24	1,374,441.81	8,608,346.05
4.3.1	ARHITECTURĂ	0.00	0.00	0.00	6,935,614.24	1,317,766.71	8,253,380.95	6,935,614.24	1,317,766.71	8,253,380.95
4.3.2	INSTALAȚII ELECTRICE	0.00	0.00	0.00	92,800.00	17,632.00	110,432.00	92,800.00	17,632.00	110,432.00
4.3.3	INSTALAȚII SANITARE	0.00	0.00	0.00	184,090.00	34,977.10	219,067.10	184,090.00	34,977.10	219,067.10
4.3.4	INSTALAȚII VENTILARE				21,400.00	4,066.00	25,466.00	21,400.00	4,066.00	25,466.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	0.00	0.00	0.00	3,719,341.80	706,674.94	4,426,016.74	3,719,341.80	706,674.94	4,426,016.74
4.5.1	ARHITECTURĂ	0.00	0.00	0.00	2,393,062.00	454,681.78	2,847,743.78	2,393,062.00	454,681.78	2,847,743.78
4.5.2	INSTALAȚII ELECTRICE	0.00	0.00	0.00	1,289,064.70	244,922.29	1,533,986.99	1,289,064.70	244,922.29	1,533,986.99
4.5.3	INSTALAȚII SANITARE	0.00	0.00	0.00	37,215.10	7,070.87	44,285.97	37,215.10	7,070.87	44,285.97
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		0.00	0.00	0.00	19,717,205.92	3,746,269.12	23,463,475.04	19,717,205.92	3,746,269.12	23,463,475.04
CAPITOL 5										
Alte cheltuieli										
5.1	Organizare de șantier	0.00	0.00	0.00	5,439.21	1,033.45	6,472.66	5,439.21	1,033.45	6,472.66
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	0.00	0.00	0.00	5,439.21	1,033.45	6,472.66	5,439.21	1,033.45	6,472.66
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	0.00	0.00	0.00	166,460.92	0.00	166,460.92	166,460.92	0.00	166,460.92
5.2.1	Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții(0,5% din C+M)	0.00	0.00	0.00	48,596.15	0.00	48,596.15	48,596.15	0.00	48,596.15
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții(0,1% din C+M)	0.00	0.00	0.00	20,672.48	0.00	20,672.48	20,672.48	0.00	20,672.48
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0,5% din C+M)	0.00	0.00	0.00	48,596.15	0.00	48,596.15	48,596.15	0.00	48,596.15
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare(0,5% din C +M)	0.00	0.00	0.00	48,596.15	0.00	48,596.15	48,596.15	0.00	48,596.15
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute (5% din 1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.5 + 3.8 + 4)	0.00	0.00	0.00	1,049,376.84	199,381.60	1,248,758.44	1,049,376.84	199,381.60	1,248,758.44
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

TOTAL CAPITOL 5		0.00	0.00	0.00	1,221,276.97	200,415.05	1,421,692.02	1,221,276.97	200,415.05	1,421,692.02
CAPITOL 6										
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste										
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	5,000.00	950.00	5,950.00	5,000.00	950.00	5,950.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00	10,000.00	1,900.00	11,900.00	10,000.00	1,900.00	11,900.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00	15,000.00	2,850.00	17,850.00
CAPITOL 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)	0.00	0.00	0.00	5,265,214.88	1,000,390.83	6,265,605.70	5,265,214.88	1,000,390.83	6,265,605.70
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț (5% din 1.2+1.3+1.4+2+4+5.1+6)	0.00	0.00	0.00	1,034,373.80	196,531.02	1,230,904.82	1,034,373.80	196,531.02	1,230,904.82
TOTAL CAPITOL 7		0.00	0.00	0.00	6,299,588.67	1,196,921.85	7,496,510.52	6,299,588.67	1,196,921.85	7,496,510.52
TOTAL GENERAL		94,760.40	19,144.48	113,904.88	28,496,525.55	5,401,708.89	33,898,234.44	28,591,285.95	5,420,853.37	34,012,139.32
TOTAL C+M (1.2+1.3+1.4+2+4+1+4.2+5.1.1)		0.00	0.00	0.00	9,719,229.90	1,846,653.68	11,565,883.58	9,719,229.90	1,846,653.68	11,565,883.58

Data: 28.07.2026, curs BNR : 1 euro = 5.2310 lei

ÎNTOCMIT:
MASSTUDIO S.R.L.

BENEFICIAR:
CONFORT URBAN SRL

