



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**ORASUL TECHIRGHIOL**

**CONSILIUL LOCAL**  
**Str. Doctor Victor Climescu nr.24, 906100**  
**Tel.0040-(0)241-735622; fax.0040-(0)241.735314;**  
**e-mail:tekir.primaria@gmail.com**

Nr. 14.874 / 13.09.2017

Vizat,  
Primar,  
SOCEANU IULIAN, CONSTANTIN



## CAIET DE SARCINI

Documentație tehnico – economică S.F , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului Techirghiol, jud. Constanța, prin P.O.R. 2014-2020, Axa Prioritară 7, Prioritatea de investiții 7.1, Dezvoltarea durabilă a turismului

2017

## SPECIFICATII TEHNICE

### 1. OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Obiectul caietului de sarcini îl reprezintă elaborarea Documentației tehnico – economică S.F , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului Techirghiol, jud. Constanța, prin P.O.R. 2014-2020: CPV :79314000 – 8 ;

### 2. CONSIDERENTE GENERALE

Prezenta documentație are ca scop realizarea unor lucrări de modernizare și reabilitare a Teatrului de Vară „Jean Constantin,, , reabilitarea și extinderea Parcului „Nufărului”, Parcului Monument, trotuarele din Strada Republicii cu importanță deosebită pentru turismul balnear, oraș și activităților culturale din Techirghiol ;

Pentru a se realiza efectiv în teren este necesar a se întocmi o documentație de proiectare de specialitate S.F. și D.A.L.I.

### 3. SITUAȚIA PROIECTATĂ

Prezentul caiet de sarcini cuprinde principalele elemente pe care trebuie să le conțină documentația de proiectare de specialitate D.A.L.I. - în următoarele considerente :

Clădirile Teatrului de Vară prezintă o stare avansată de uzura a pereților, compartimentelor interioare și acoperișului, scenei și a compartimentului pentru instrumentiști ;

- nu are termoizolație și prezintă pierderi de caldură, necesitând anvelopare ;
- în soclul clădirii și în zidurile portante există fisuri ample care indică fenomene de tasare a terenului de fundare ;
- împrejmuirea este în stare avansată de uzură prezentând crăpături ;
- șarpanta de metal care alcătuiește structura de rezistență a acoperișului prezintă deformări ale elementelor componente, necesitând o revizuire generală și înlocuirea elementelor deformate ;
- date referitoare la teren și construcții ale amplasamentului cu destinația Teatru de Vară : suprafață teren – 1.681 mp ; Construcție C1 - suprafață ocupată la sol construcție – 174 m<sup>2</sup> ; suprafață desfășurată construcție – 228 m<sup>2</sup> , Construcție C2 – suprafață construită 21 m<sup>2</sup> ;
- gradenele necesită reabilitare și înlocuirea scaunelor ;
- instalația de iluminat ornamental interior este de asemenea uzată necesitând repararea și optimizarea acesteia prin înlocuirea ei și a corpurilor de iluminat cu echipamente L.E.D ;
- se va avea în vedere montarea deasupra gradenelor cu scaune a unei învelitoare demontabile pentru a fi utilizată în cazul timpului nefavorabil ;
- documentația de asemenea va cuprinde și amplasarea în zona de N-E, a unei piațete pentru staționarea spectatorilor ;

- se va reabilita construcția cu destinație de cabină de proiectie (C2, cu suprafață de 25 m<sup>2</sup>) și se va echipa cu dotările specifice destinației ;
- se vor reface și extinde conform normelor tehnice existente grupurile sanitare (C3, cu suprafață actuală de 8 m<sup>2</sup>) împreună cu instalațiile sanitare și electrice interioare ;

Parcului "Nufărului" în suprafața este de 6.300m<sup>2</sup> are în prezent aleile interioare în stare avansată de uzură, acestea fiind din pavele din beton și se va avea în vedere în cadrul documentației tehnico – economice care se va întocmi, înlocuirea îmbracamintii acestor alei cu dale din granit. Prin reabilitarea și edificarea Parcului „Nufărului”, Parcului Monument se va extinde zona de promenadă a orașului în zona de vest al parcului existent. În prezent zona pe care se va extinde parcul este neamenajată urmând a se moderniza cu :

- alei pietonale ;
- iluminat public ;
- sistem video de supraveghere ;
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci de odihnă, mese, jardiniere plante, grătare protecție pomi, stâlpi de iluminat, stâlpi și garduri de delimitare, suport biciclete, fântâni, panouri publicitare și indicatoare).
- spații verzi ;
- sistem de irigații
- spații verzi și arbori ;

- suprafața totală a Parcului Monument și a Parcului "Nufărului" este de 7.020 m<sup>2</sup>.  
- în zona pe care se va extinde parcul trece un canal colector al apei pluviale care face legătura între strada Vasile Alecsandri și firul de vale de pe strada Republicii. Se vor edifica unul sau două podețe pentru traversare.

- în amplasamentul Parcului "Nufărului" există un canal dalat care în prezent este degradat, mai multe porțiuni fiind sunt uzate, astfel acesta se va reface și moderniza în cadrul altui proiect viitor ;

Trotuarele din Strada Republicii prezintă o uzură avansată, cu dale lipsă și denivelări. Se vor reabilita trotuarele cu dale din granit și se va avea în vedere în cadrul documentației tehnico-economice care se va întocmi.

Elementele principale ale documentatiei vor fi conform H.G. nr. 907/ 29.12.2016, privind continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, Anexa nr. 3;

**Documentațiile se vor preda achizitorului în 3 exemplare și format electronic, precum și în 2 exemplare documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor de principiu ;**

**Prestatorul va trebui să îndeplinească următoarea condiție obligatorie de calificare, respectiv să depună documentație (diploma de studii, certificate de atestare profesională) pentru personal de specialitate în domeniile drumuri, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele electrice și arhitectură.**

**Expertiza tehnică și studiul geotehnic cad în sarcina prestatorului.**

**Beneficiarul va pune la dispoziția ofertantului câștigător documentele : studiul topographic, cadastru și Certificatul de Urbanism.**

#### 4. VALOAREA SERVICIILOR

Valoarea prestației pentru întocmirea Studiului de fezabilitate – Documentației tehnico – economică S.F , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului Techirghiol; conform Anexei privind achizițiile directe pe anul 2017, la poz.1 : **62.016 lei fără T.V.A.**

#### 5. TERMENE

Termenul de finalizare a lucrării este 15 zile de la data semnării contractului de prestări servicii ;

Termenul de garanție - 6 luni este de la încheierea procesului verbal de recepție la predarea documentației cu oprirea sumei de 5 % din valoarea totală a lucrării într-un cont special de garanție de bună execuție;

De asemenea la încheierea contractului se va stipula un angajament al firmei executante, de răspundere pentru eventuale plăți efectuate de beneficiar către executant, în detrimentul primului și care vor fi depistate ulterior de către orice organ de control al Curții de conturi, care vor fi returnate de către executant, împreună cu penalizările la zi, din data efectuării controlului.

#### 6. DISPOZIȚII FINALE

De asemenea în baza art. 17, alin. (4), lit. a) din H.G. nr. 395/ 2016 se va prevedea în contractul de prestări servicii o clauză prin care o dată cu predarea documentației reprezentând Studiul de fezabilitate propriu-zis în 3 exemplare și format electronic precum și a documentațiilor necesare obținerii avizelor din Certificatul de urbanism cu nr. 199/ 31.07.2017, în 2 exemplare, **să se cedeze și drepturile patrimoniale de autor ;**

Lucrările de întocmire a documentațiilor tehnico-edilitare Studiul de fezabilitate / D.A.L.I. pentru „ Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear și a activitatilor recreative în stațiunea balneoclimaterică Techirghiol,, se vor realiza conform reglementărilor urmatoare:

-H.G. nr. 907/ 29.12.2016, privind conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice ;

-H.G. 766/1997-Regulament privind conducerea și asigurarea calității ;

-Legea nr. 10/1995 - Legea privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 12 din 24.01.2005;

-Legea nr.50/1991 – Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 933 din 13 octombrie 2004;

-Legea nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 373 din 10 iulie 2001;

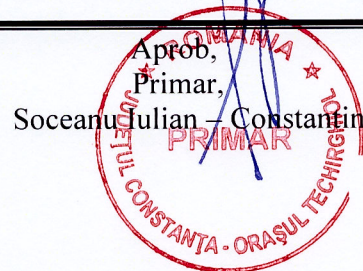
Beneficiarul va pune la dispoziția ofertantului câștigător Studiul topografic, cadastrul amplasamentului străzii, precum și P.U.Z –ul împreună cu Regulamentul de Urbanism pentru zona de studiu.

Arhitect șef,  
Jifcu Marius

Insp.Urbanism,  
Gherase Alexandru



Beneficiar : Primaria orasului Techirghiol  
Nr. 14.872 / 13.09.2017



## NOTA CONCEPTUALA

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus :

1.1. Documentație tehnico – economică S.F. , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului.

1.2. Oraș Techirghiol prin Primar Soceanu Iulian – Constantin ;

1.3. Nu este ordonator de credite secundar ;

1.4. Orașul Techirghiol ;

### 2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus :

2.1. Scurta prezentare privind :

a) deficiențe ale situației actuale

a.1) Teatrul de Vară „Jean Constantin,, prezintă o stare avansată de uzură a pereților, compartimentelor interioare și acoperișului, scenei și a compartimentului pentru instrumentiști ;

- nu are termoizolație și prezintă pierderi de căldură, necesitând anvelopare ;
- în soclul clădirii și în zidurile portante există fisuri ample care indică fenomene de tasare a terenului de fundare ;
- împrejmuirea este în stare avansată de uzura prezentând crăpături ;
- șarpanta de metal care alcătuiește structura de rezistență a acoperișului, prezintă deformări ale elementelor componente, necesitând o revizuire generală și înlocuirea elementelor deformatate ;
- date referitoare la teren și construcții ale amplasamentului cu destinație Teatru de Vară :
  - suprafață teren – 1.681 m<sup>2</sup> ;
  - suprafață ocupată la sol construcție C1 – 174 m<sup>2</sup> ;
  - suprafață desfașurată construcție C2 – 228 m<sup>2</sup> ;
- gradenele necesită reabilitare și înlocuirea scaunelor ;
- instalația de iluminat ornamental interior este de asemenea uzată necesitând repararea și optimizarea acesteia prin înlocuirea ei și a corpurilor de iluminat cu echipamente L.E.D ;

a.2) Parcul “Nufărului”, Parc Monument și Trotuarele din Strada Republicii au în prezent aleile interioare, trotuarele uzate sau inexistente și se va avea în vedere în cadrul documentației tehnico – economice care se va întocmi, înlocuirea și edificarea îmbrăcăminții acestor alei cu dale din granit ;



- Parcul „Nufărului” se va extinde pe o suprafață cuprinsă între Strada Republicii și proprietăți private (la Nord) și Strada Vasile Alecsandri la sud. În momentul de față zona nu dispune de niciun fel de alei sau mobilier urban.

- date referitoare la teren :

<i>Denumirea Obiectivului</i>	<i>Suprafață</i>
Parcul “Nufărului”	6300 m <sup>2</sup>
Parc Monument	720 m <sup>2</sup>
Strada Republicii	1.193 m <sup>2</sup> (Suprafață trotuare)

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții

b.1) se vor reabilita și moderniza clădirile din incinta Teatrului de Vară în vederea creșterii gradului de siguranță în exploatare și eficienței energetice și obținerea unui teatru de vară modern, corespunzător cu cerințele actuale pentru obiective culturale de recreere și divertisment ;

- se va avea în vedere montarea deasupra gradinelor cu scaune a unei învelitoare demontabile pentru a fi utilizată în cazul timpului nefavorabil ;

- documentația de asemenea va cuprinde și amplasarea în zona dreaptă a construcției (partea de Est), a unei piațete pentru staționarea spectatorilor ;

- se va reabilita construcția cu destinație de cabină de proiecție (C2, cu suprafață de 25 m<sup>2</sup>) și se va echipa cu dotările specifice destinației ;

- se va edifica o construcție cu destinație pentru informarea turistică a stațiunii

- se vor reface și extinde conform normelor tehnice existente grupurile sanitare (C3, cu suprafață actuală de 8 m<sup>2</sup>) împreună cu instalațiile sanitare și electrice interioare ;

b.2) Prin reabilitarea și edificarea Parcului „Nufărului”, Parcului Monument se va extinde zona de promenadă a orașului în zona de vest al parcului existent, cu alei, iluminat public, sistem video de supraveghere, mobilier urban, spații verzi și sistem de irigații pentru spațiile verzi și a arborilor ;

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții propus

- nu se vor realiza lucrări importante pentru utilizarea în condiții optime a clădirilor de divertisment din cadrul Teatrului de Vară

- zona de promenadă a orașului nu se va extinde iar

d) conform P.O.R. 2014-2020, Axa Prioritară 7, Prioritatea de investiții 7.1, Dezvoltarea durabilă a turismului, vor fi sprijinite activități specifice realizării de investiții pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor publice, respectiv :

- îmbunătățirea izolației termice a anvelopei clădirii (pereți exteriori, ferestre, tamplarie, planșeu peste ultimul nivel și peste subsol) , a șarpantelor și învelitoarelor, inclusiv măsuri de consolidare a clădirii ;

- introducerea, reabilitarea și modernizarea instalațiilor pentru prepararea, distribuția și utilizarea agentului termic pentru încălzire a apei calde menajere, a sistemelor de ventilare și climatizare, a sistemelor de ventilare mecanică cu recuperarea căldurii, precum achiziționarea și instalarea echipamentelor aferente, racordarea la sistemele de încălzire centralizată, după caz ;

- utilizarea surselor regenerabile de energie, pentru asigurarea necesarului de energie a clădirii;



- implementarea sistemelor de management energetic având ca scop îmbunătățirea eficienței energetice și monitorizarea consumurilor de energie (ex. achiziționarea, instalarea, întreținerea și exploatarea sistemelor inteligente pentru gestionarea și monitorizarea oricărui tip de energie pentru asigurarea condițiilor de confort interior) ;  
- înlocuirea corpurilor de iluminat fluorescent și incandescent cu corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată și durată mare de viață, cu respectarea normelor și reglementărilor tehnice ;  
- orice alte activități care conduc la îndeplinirea realizării obiectivelor proiectului (înlocuirea și modernizarea lifturilor, înlocuirea circuitelor electrice, lucrări de demontare/montare a instalațiilor și echipamentelor montate, lucrări de reparații la fațade, etc.) ;  
- realizarea de strategii pentru eficiența energetică (ex. strategii de reducere a emisiilor de CO<sub>2</sub>) care au proiecte implementate prin P.O.R. 2014-2020.

2.2. Obiective de investiții similare – nu au fost ;

2.3. Există o strategie de dezvoltare a localității ca stațiune balneară în cadrul careia reabilitarea și modernizarea unor clădiri de cultură și divertisment ocupa un loc primordial ;

2.4. Nu există acorduri internaționale ale statului care să oblige partea română la realizarea obiectivului de investiții ;

2.5. Obiectivul principal preconizat prin realizarea investiției este că se va moderniza Teatrul de vară „Jean Constantin,, și reabilita aleile din Parcul „Nufărului”, Parc Monument și trotuarele din Strada Republicii cu importanță deosebită pentru turismul balnear și activităților culturale din Techirghiol ;

### **3. Estimarea suportabilității investiției publice :**

3.1. Investiția este estimată la o valoare de :

- a.1) Teatrul de Vară „Jean Constantin,, – 1.150.000 lei fără T.V.A., respectiv
- a.2) Parcul „Nufărului”, Parc Monument – 1.500.000 lei fără T.V.A.
- a.3) Trotuarele Strada Republicii – 400.000 lei fără T.V.A.

Total investiție : 3.050.000 lei fără T.V.A. ;

3.2. Pentru estimarea cheltuielilor pentru documentație tehnico – economică S.F. , D.A.L.I. incluzând anvelopare și soluții consolidare, s-a ținut cont de asemenea de proiectări similare anterioare, astfel se estimează : 62.016 lei fără T.V.A.

3.3 Sursele de finanțare vor fi asigurate din fonduri structurale de dezvoltare de la Bugetul local Techirghiol si vor fi detaliate in documentatii ulterioare prezentei note conceptuale ;

### **4. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului :**

Terenurile pe care sunt situate Teatrul de Vară „Jean Constantin,, , Parcul “Nufărului”, Parc Monument și Trotuarele din Strada Republicii , precum și construcțiile aferente aparțin domeniului public conform H.G nr. 435/ 30.06.2017, respectiv



- a.1) Teatrul de Vară, la poziția 60, coloana 3, înscris în Cartea funciară a localității cu nr. 108.911 cu nr. cadastral 108.911
- a.2) Parcul “Nufărului” la poziția 183, coloana 3, neînscris în Cartea funciară a localității ;
- a.3) Parcul Monument la poziția 187, coloana 3, neînscris în Cartea funciară a localității ;
- a.4) Trotuare Strada Republicii la poziția 82, coloana 3, neînscrisă în Cartea funciară a localității ;

5. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiție ;

A) Amplasamentul Teatrului de Vară,, Jean Constantin,, , Parcul Monument, Parcului “Nufărului”, precum și a Trotuarelor din Strada Republicii este în intravilanul orașului Techirghiol în zona de Est a localității, după cum urmează :

a.1) suprafață teren – 1.681 mp ; Construcție C1 - suprafață ocupată la sol construcție – 174 m<sup>2</sup> ; suprafață desfășurată construcție – 228 m<sup>2</sup> , Construcție C2 – suprafață construită 21 m<sup>2</sup> ;

a.2) suprafața Parcului “Nufărului” este de 6.300 m<sup>2</sup> ;

a.3) suprafața Parcului Monument este de 720 m<sup>2</sup> ;

a.4) suprafața trotuarelor din Strada Republicii este de 1193 m<sup>2</sup> și lungime de 360 ml ;

B) Amplasamentul Teatrului de Vară ,, Jean Constantin,, , al Parcului “Nufărului”, Parc Monument și a trotuarelor din Strada Republicii se învecinează după cum urmează :

a.1) Teatrul de Vară - Nord – teren proprietate particulară, Est – strada Eroilor, Sud – strada Republicii, Vest – proprietate particulară și parțial proprietatea orașului ;

a.2) Parcul “Nufărului” - Nord – Strada Republicii, Sud – Strada Dr. Victor Climescu, Est - Parc Monument, Vest – Strada Vasile Alecsandri ;

a.3) Parc Monument – Nord – Strada Republicii, Sud și Est – Strada Dr. Victor Climescu, Vest - Parcul “Nufărului” ;

a.4) Trotuarele din Strada Republicii – Nord și Sud – proprietăți particulare, Est – Strada Dr. Victor Climescu, Vest – Str. Pictor Ion Țuculescu.

Accesibilitatile amplasamentului Teatrului de Vară – accesul în incintă se realizează din strada Republicii și Strada Eroilor ;

C) Surse de poluare în zona – nu există ;

D) Particularități de relief – nu sunt ;

E) Nivel de echipare tehnico – edilitara – amplasamentul Teatrului de Vară,, Jean Constantin,, precum și a Parcului “Nufărului” și Parcului Monument sunt echipate cu toate rețelele de utilități ;

F) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care necesită realocare sau protejare, în măsură în care pot fi identificate – nu sunt ;

G) Posibile obligații de servitute – nu sunt ;

H) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și sistemul constructiv al unor construcții existente – nu sunt ;

I) Reglementări conform P.U.G – ului existent și a Regulamentului de Urbanism aferent ;

J) Existența după caz a unor zone protejate – nu sunt ;





6. Descrierea succintă a obiectivului de investiție propus, tehnic și funcțional :

A) Se vor realiza lucrări în conformitate cu acțiunile sprijinite prin P.O.R. 2014-2020, Axa Prioritară 7, Prioritatea de investiții 7.1, Dezvoltarea durabilă a turismului, descrise mai sus, punctul 2.1. lit. d) precum și expertiza tehnică ;

B) Alte caracteristici, parametri și date tehnice se vor stabili prin *Documentație tehnico – economică S.F. , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului*, care se va întocmi în perioada imediat următoare, luând în considerare și anumite condiții din P.U.G actual ;

C) Durata minimă de funcționare a obiectivelor principal preconizată este de 20 ani ;

D) Nevoi /soluționări funcționale specifice – clădire publică cu specific cultural artistic și Parcuri de agrement ;

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a

- Studiu de fezabilitate – nu este cazul ;

- Expertiza tehnică sau alte studii de specialitate – este necesară expertiza ;

Arhitect șef,  
Jifcu Marius

Insp. urbanism,  
Gherase Alexandru



Beneficiar : Primăria orașului Techirghiol  
Nr.14.873 / 13.09.2017

## TEMA DE PROIECTARE

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus :

1.1. Documentație tehnico – economică S.F , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului.

1.2. Oraș Techirghiol prin Primar Soceanu Iulian – Constantin ;

1.3. Nu este ordonator de credite secundar ;

1.4. Orașul Techirghiol ;

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

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului :

Terenurile pe care sunt situate Teatrul de Vară „Jean Constantin,, , Parcul “Nufărului”, Parc Monument și Trotuarele din Strada Republicii , precum și construcțiile aferente aparțin domeniului public conform H.G nr. 435/ 30.06.2017, respectiv :

a.1) Teatrul de Vară, la poziția 60, coloana 3, înscris în Cartea funciară a localității cu nr. 108.911 cu nr. cadastral 108.911

a.2) Parcul “Nufărului” la poziția 183, coloana 3, neînscris in Cartea funciară a localității ;

a.3) Parcul Monument la poziția 187, coloana 3, neînscris în Cartea funciară a localității ;

a.4) Trotuare Strada Republicii la poziția 82, coloana 3, neînscrisă în Cartea funciară a localității ;

2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiție ;

A) Amplasamentul Teatrului de Vară,, Jean Constantin,, , Parcul Monument, Parcului “Nufărului”, precum și a Trotuarelor din Strada Republicii este în intravilanul orașului Techirghiol în zona de Est a localității, după cum urmează :

a.1) suprafață teren – 1.681 mp ; Construcție C1 - suprafață ocupată la sol construcție – 174 m<sup>2</sup> ; suprafață desfășurată construcție – 228 m<sup>2</sup> , Construcție C2 – suprafață construită 21 m<sup>2</sup> ;

a.2) suprafața Parcului “Nufărului” este de 6.300 m<sup>2</sup> ;

a.3) suprafața Parcului Monument este de 720 m<sup>2</sup> ;

a.4) suprafața trotuarelor din Strada Republicii este de 1193 m<sup>2</sup> și lungime de 360 ml;



B) Amplasamentul Teatrului de Vară „Jean Constantin,, , al Parcului “Nufărului”, Parc Monument și a trotuarelor din Strada Republicii se învecinează după cum urmează :

a.1) Teatrul de Vară - Nord – teren proprietate particulară, Est – strada Eroilor, Sud – strada Republicii, Vest – proprietate particulară și parțial proprietatea orașului ;

a.2) Parcul “Nufărului” - Nord – Strada Republicii, Sud – Strada Dr. Victor Climescu, Est - Parc Monument, Vest – Strada Vasile Alecsandri ;

a.3) Parc Monument – Nord – Strada Republicii, Sud și Est – Strada Dr. Victor Climescu, Vest - Parcul “Nufărului” ;

a.4) Trotuarele din Strada Republicii – Nord și Sud – proprietăți particulare, Est – Strada Dr. Victor Climescu, Vest – Str. Pictor Ion Țuculescu.

Accesibilitatile amplasamentului Teatrului de Vară – accesul în incintă se realizează din strada Republicii și Strada Eroilor ;

C) Surse de poluare în zona – nu există ;

D) Particularități de relief – nu sunt ;

E) Nivel de echipare tehnică – edilitara – amplasamentul Teatrului de Vară,, Jean Constantin,, precum și a Parcului “Nufărului” și Parcului Monument sunt echipate cu toate rețelele de utilități ;

F) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care necesită realocare sau protejare, în măsură în care pot fi identificate – nu sunt ;

G) Posibile obligații de servitute – nu sunt ;

H) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și sistemul constructiv al unor construcții existente – nu sunt ;

I) Reglementări conform P.U.G – ului existent și a Regulamentului de Urbanism aferent ;

J) Existența după caz a unor zone protejate – nu sunt ;

### 2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiție propus, tehnic și funcțional :

#### A) Destinație și funcțiuni :

a.1) Clădirile Teatrului de Vară prezintă o stare avansată de uzură a pereților, compartimentelor interioare și acoperișului, scenei și a compartimentului pentru instrumentiști ;

- nu are termoizolație și prezintă pierderi de căldură, necesitând anvelopare ;

- în soclul clădirii și în zidurile portante există fisuri ample care indică fenomene de tasare a terenului de fundare ;

- împrejmuirea este în stare avansată de uzură prezentând crăpături ;

- șarpanta de metal care alcătuiește structura de rezistență a acoperișului prezintă deformări ale elementelor componente, necesitând o revizuire generală și înlocuirea elementelor deformate ;

- date referitoare la teren și construcții ale amplasamentului cu destinația Teatru de Vară : suprafață teren – 1.681 mp ; Construcție C1 - suprafață ocupată la sol construcție – 174 m<sup>2</sup> ; suprafață desfășurată construcție – 228 m<sup>2</sup> , Construcție C2 – suprafață construită 21 m<sup>2</sup> ;

- gradenele necesită reabilitare și înlocuirea scaunelor ;

- instalația de iluminat ornamental interior este de asemenea uzată necesitând repararea și optimizarea acesteia prin înlocuirea ei și a corpurilor de iluminat cu echipamente L.E.D ;

- se va avea în vedere montarea deasupra gradinelor cu scaune a unei învelitoare demontabile pentru a fi utilizată în cazul timpului nefavorabil ;



- documentația de asemenea va cuprinde și amplasarea în zona de N-E, a unei piațete pentru staționarea spectatorilor ;  
- se va reabilita construcția cu destinație de cabină de proiectie (C2, cu suprafață de 25 m<sup>2</sup>) și se va echipa cu dotările specifice destinației ;

- se vor reface și extinde conform normelor tehnice existente grupurile sanitare (C3, cu suprafață actuală de 8 m<sup>2</sup>) împreună cu instalațiile sanitare și electrice interioare ;

a.2) Parcului "Nufărului" în suprafața este de 6.300m<sup>2</sup> are în prezent aleile interioare în stare avansată de uzură, acestea fiind din pavele din beton și se va avea în vedere în cadrul documentației tehnico – economice care se va întocmi, înlocuirea îmbracamintii acestor alei cu dale din granit. Prin reabilitarea și edificarea Parcului „Nufărului”, Parcului Monument se va extinde zona de promenadă a orașului în zona de vest al parcului existent. În prezent zona pe care se va extinde parcul este neamenajată urmând a se moderniza cu :

- alei pietonale ;
- iluminat public ;
- sistem video de supraveghere ;
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci de odihnă, mese, jardiniere plante, grătare protecție pomi, stâlpi de iluminat, stâlpi și garduri de delimitare, suport biciclete, fântâni, panouri publicitare și indicatoare).
- spații verzi ;
- sistem de irigații
- spații verzi și arbori ;

- suprafața totală a Parcului Monument și a Parcului "Nufărului" este de 7.020 m<sup>2</sup>.

- în zona pe care se va extinde parcul trece un canal colector al apei pluviale care face legătura între strada Vasile Alecsandri și firul de vale de pe strada Republicii. Se vor edifica unul sau două podețe pentru traversare.

- în amplasamentul Parcului "Nufărului" există un canal dalat care în prezent este degradat, mai multe porțiuni fiind sunt uzate, astfel acesta se va reface și moderniza în cadrul altui proiect viitor ;

a.3) Trotuarele din Strada Republicii prezintă o uzură avansată, cu dale lipsă și denivelări. Se vor reabilita trotuarele cu dale din granit și se va avea în vedere în cadrul documentației tehnico-economice care se va întocmi.

B) Alte caracteristici, parametri și date tehnice se vor stabili prin Studiul de fezabilitate care se va întocmi în perioada imediat următoare, luând în considerare și anumite condiții din P.U.G ;

C) Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigente tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare ;

D) Număr estimat de utilizatori – a.1) Teatrul de vară : 5.500 utilizatori anual; a.2) pentru cetățenii din Techirghiol și turiștii veniți anual ;

E) Durata minimă de funcționare a obiectivului principal preconizată este de 20 ani, cu posibilitatea prelungirii ;

F) Nevoi /soluționari funcționale specifice – cultura divertisment și turism balnear ;

G) Corelarea soluțiilor tehnice cu condițiile urbanistice de protecție a mediului și a patrimoniului – date și detalieri conform legislației în vigoare ;

H) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării necesităților beneficiarului ;



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI TECHIRGHIOI**

*Str. Doctor Victor Climescu nr.24, 906100*  
*Tel.735622; fax.0040-(0)241-735314*  
*e-mail :tekir.primaria@gmail.com*

2.4. Cadrul legislativ aplicabil si impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia pentru fiecare din registru de lucrari ce intra in alcatuirea *Documentatie tehnico – economică S.F , D.A.L.I. pentru creșterea atractivității turistice a stațiunii balneare Techirghiol prin modernizarea insfrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului care se va intocmi conform H.G. nr. 907/ 29.12.2016 .*

Aprob  
\*Primar,  
Soceanu Iulian - Constantin



Arhitect - Șef  
Jifcu Marius

Insp. urbanism,  
Gherase Alexandru