



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 45/26.02.2026

privind aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții  
„Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”

**Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 6246/26.02.2026, în calitatea sa de inițiator:**

**luând act de :** Memoriul justificativ privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici și Devizul General al obiectivului de investiție „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”, Fazei de proiectare D.A.L.I. actualizare, elaborate de Bogdan Radu Arhitectură S.R.L., în calitate de proiectant general și înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu adresa nr. 6061/25.02.2026; Avizul Comisiei Tehnico – Economice nr. 6432/02.03.2026;

**având în vedere :** Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 5/31.01.2023 privind actualizarea valorii de investiție pentru obiectivul „Reabilitarea imobilului Clădire – Filiala 1 Constanța”, situat în municipiul Constanța, strada Izvor, nr.23, Faza D.A.L.I; Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 296/22.11.2022 privind actualizarea indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiție „Reabilitarea imobilului Clădire – Filiala 1 Constanța”, situat în municipiul Constanța, strada Izvor, nr.23, Faza D.A.L.I; Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 117/30.04.2020 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul „Reabilitarea imobilului Clădire – Filiala 1 Constanța”, situat în municipiul Constanța, strada Izvor, nr.23, Faza D.A.L.I;

**văzând** Raportul de specialitate nr. 6247/26.02.2026 al Direcției Generale de Proiecte;

**în baza prevederilor** art. 10 alin. (4) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadrului al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare; prevederilor art. 173 alin. (1) lit. b) și lit. d), alin. (3) lit. f) și alin. (5) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; prevederile art. 44 și art. 45 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

**ținând cont de prevederile** art. 80 și art. 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare; art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 831/2022 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

**În temeiul art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:**

**PROPUNE:**

**Art. 1** Aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”, faza DALI, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art. 2** Aprobarea Devizului General actualizat aferent obiectivului de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”, faza DALI, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art. 3** Direcția Generală de Proiecte și Direcția Generală Economico-Financiară vor duce la îndeplinire, după adoptare, prezentul act administrativ.

**Art. 4** Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna martie 2026 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisiei de Buget – Finanțe și Comisiei pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

## **INIȚIATOR**

**PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA – Florin MITROI**

**Avizează:**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

**Nesrin GEAFAR**

**Indicatorii tehnico- economici actualizați  
pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”**

**1. Date Generale**

**Obiectivul de investiții:** „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”

**Ordonator principal de credite:** Unitatea Administrativ Teritorială Județul Constanța prin Consiliul Județean Constanța

**Proiectant :** S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURA S.R.L.

**Faza de proiectare :** D.A.L.I actualizare.

**Amplasamentul obiectivului :** Municipiul Constanța, strada Izvor nr. 23, nr. cadastral 245385

**2. Indicatorii tehnico-economici**

Valoarea totală a investiției: 7,134,249.32 lei fără TVA, respectiv 8,659,840.94 lei cu TVA din care C+M: 4,140,842.07 lei fără TVA, respectiv 5,010,418.90 lei cu TVA

**Principalele caracteristici tehnice ale investiției:** Conform memoriu elaborat de proiectant, prin investiția propusă se urmărește reabilitarea imobilului Clădire - Filiala 1 Constanța, prin intervenții coordonate la nivel de arhitectură, structură de rezistență și instalații, în scopul modernizării funcționale, creșterii siguranței în exploatare și îmbunătățirii performanței energetice a clădirii.

Investiția va fi realizată cu soluții care satisfac cerințele de calitate și siguranță impuse de legislația în vigoare pentru astfel de obiective.

Intervențiile de arhitectura vizează reorganizarea și adaptarea spațiilor interioare la cerințele funcționale actuale ale unei biblioteci publice, refacerea finisajelor interioare și exterioare, înlocuirea tâmplăriei exterioare cu sisteme performante termoizolante, precum și reabilitarea anvelopei clădirii prin termoizolare cu materiale eficiente din punct de vedere energetic.

La nivel structural, proiectul prevede consolidarea fundațiilor și a suprastructurii din beton armat, prin măsuri de creștere a rigidității și stabilității globale a construcției, inclusiv introducerea de elemente structurale noi și rigidizarea planșelor, în vederea asigurării unui comportament seismic corespunzător normativelor actuale. Intervențiile asupra instalațiilor includ modernizarea completă a sistemelor termice, sanitare și electrice, implementarea unor soluții eficiente de încălzire și răcire, ventilare mecanică cu recuperare de căldură, iluminat economic cu surse LED, precum și utilizarea surselor regenerabile de energie prin instalarea de panouri fotovoltaice. Ansamblul măsurilor propuse conduce la reducerea consumurilor energetice, creșterea nivelului de confort interior, asigurarea conformării la cerințele de securitate la incendiu și accesibilitate, precum și la prelungirea duratei de viață a clădirii, în acord cu standardele contemporane de sustenabilitate și eficiență.

**3. Capacități (indicatori tehnici):**

- Suprafața teren (măsurată): 411.00 mp;
- Configurație teren: poligon neregulat
- Regim de înălțime: P+1E
- Structura de rezistență: Cadre B.A. și elemente prefabricate
- Tip acoperiș: Terasa

**Durata estimată de realizare este de 12 luni.**

**4. Surse de finanțare:** Susținerea investiției se face din bugetul Județului Constanța

**Director General Adjunct  
Victoria Ivonne SAGHIU**

**Inspector superior  
Irina POPESCU**

ANEXA NR 2 LA

PROIECTUL TR 7 NR. 45/

26.02.2026

**DEVIZ GENERAL****privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiție  
REABILITARE IMOBIL CLADIRE – FILIALA 1 CONSTANTA**

Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

FAZA: D.A.L.I. ACTUALIZAT

în lei / euro

TVA = 21%

0.21

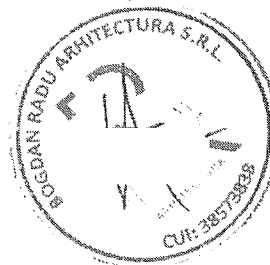
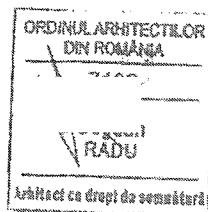
1.21

Nr.crt	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA		TVA(21%)	Valoarea (incl. TVA)
		lei		lei	lei
1	2	3		5	6
<b>CAPITOLUL 1</b>					
<b>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>					
1.1.	Obținerea terenului	-		-	-
1.2.	Amenajarea terenului	73,967.66		15,533.21	89,500.87
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	-		-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-		-	-
<b>Total Capitol 1</b>		<b>73,967.66</b>		<b>15,533.21</b>	<b>89,500.87</b>
<b>CAPITOLUL 2</b>					
<b>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>					
2.1.	Racord alimentare cu apă	-		-	-
2.2.	Racord apa și canalizare menajeră	26,632.34		5,592.79	32,225.13
2.3.	Rețele electrice exterioare	6,428.12		1,349.91	7,778.03
<b>Total Capitol 2</b>		<b>33,060.46</b>		<b>6,942.70</b>	<b>40,003.16</b>
<b>CAPITOLUL 3</b>					
<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>					
3.1.	Studii	7,754.00		1,628.34	9,382.34
	3.1.1. Studii de teren	6,204.00		1,302.84	7,506.84
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	-		-	-
	3.1.3. Alte studii specifice	1,550.00		325.50	1,875.50
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	20,000.00		4,200.00	24,200.00
3.3.	Expertiză tehnică	12,000.00		2,520.00	14,520.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	10,000.00		2,100.00	12,100.00
3.5.	Proiectare	127,709.00		26,818.89	154,527.89
	3.5.1. Tema de proiectare	-		-	-
	3.5.2. Studii de fezabilitate	-		-	-
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	52,734.00		11,074.14	63,808.14
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	30,000.00		6,300.00	36,300.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	14,975.00		3,144.75	18,119.75
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	30,000.00		6,300.00	36,300.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-		-	-
3.7.	Consultanță	-		-	-
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	-		-	-
	3.7.2. Auditul financiar	-		-	-
3.8.	Asistență tehnică	80,000.00		16,800.00	96,800.00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	20,000.00		4,200.00	24,200.00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	10,000.00		2,100.00	12,100.00
	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	10,000.00		2,100.00	12,100.00
	3.8.2. Dirigințe de șantier	60,000.00		12,600.00	72,600.00
<b>Total Capitol 3</b>		<b>257,463.00</b>		<b>54,067.23</b>	<b>311,530.23</b>

CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	3,901,700.54	819,357.11	4,721,057.65
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	34,113.41	7,163.82	41,277.23
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	310,892.29	65,287.38	376,179.67
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	2,400.00	504.00	2,904.00
4.6.	Active necorporale	-	-	-
<b>Total Capitol 4</b>		<b>4,249,106.24</b>	<b>892,312.31</b>	<b>5,141,418.55</b>
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	113,000.00	23,730.00	118,580.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	98,000.00	20,580.00	118,580.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	15,000.00	3,150.00	
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	-	-	45,549.26
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	20,704.21	-	20,704.21
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	4,140.84	-	4,140.84
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor -	20,704.21	-	20,704.21
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și de construire/desființare	-	-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	828,168.41	173,915.37	1,002,083.78
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	-	-	-
<b>Total Capitol 5</b>		<b>941,168.41</b>	<b>197,645.37</b>	<b>1,166,213.04</b>
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	10,000.00	2,100.00	12,100.00
<b>Total Capitol 6</b>		<b>10,000.00</b>	<b>2,100.00</b>	<b>12,100.00</b>
CAPITOLUL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
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+3.6+4+5.1.1)	1,155,399.34	242,633.86	1,398,033.20
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	414,084.21	86,957.68	501,041.89
<b>Total Capitol 7</b>		<b>1,569,483.55</b>	<b>329,591.54</b>	<b>1,899,075.09</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7,134,249.32</b>	<b>1,498,192.36</b>	<b>8,659,840.94</b>
<b>din care C + M</b>		<b>4,140,842.07</b>	<b>869,576.83</b>	<b>5,010,418.90</b>

Data  
25.02.2026

Intocmit,  
Arh. Bogdan Radu



## **REFERAT DE APROBARE**

**pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”**

### **1. Descrierea situației actuale**

Clădirea - Filiala 1 Constanța, aflată în domeniul public al UAT Județul Constanța, a fost construită, conform evidențelor deținute, în anul 1974 și are structura de rezistență tip cadre cu planșee din beton armat și fundații continue din beton.

Până în prezent, asupra construcției, cu o vechime de peste 50 de ani, nu au fost executate lucrări de consolidare și nu a fost supusă nici unei reparații capitale de la darea în folosință. La momentul actual, construcția este nefuncțională, iar finisajele și instalațiile prezintă un grad ridicat de uzură.

Degradările existente sunt determinate în principal de factorii climatici și de lipsa încălzirii pe timpul iernii. Totodată, vechimea hidroizolațiilor și lipsa etanșeității tâmplăriei au permis pătrunderea apei în interior, cauzând și deteriorarea finisajelor interioare și exterioare.

Pe amplasament, deși, există rețelele edilitare necesare funcționării clădirii, acestea sunt într-o stare avansată de degradare, în condițiile în care clădirea nu este folosită.

Potrivit Raportului de expertiză tehnică – ediția decembrie 2025, au fost identificate defecte și degradări produse de acțiuni seismice, precum și avarieri la nivelul componentelor structurale și nestructurale (tencuială exfoliată, vopsitorii spălate, infiltrații ale apei prin capilaritate, ale apei meteorice și ale apei uzate datorită degradării sistemului intern de colectare, fisuri în pereții de compartimentare, fisuri în tencuială, fisuri la nivelul fundațiilor și tasări diferențiate, buiandrugi lipsă sau fisurați, local, armăturile din stâlpi și grinzi sunt vizibile și prezintă coroziune cauzată de expulzarea stratului de acoperire cu beton).

### **2. Motivul adoptării proiectului de hotărâre**

#### **Cerințe care reclamă necesitatea și oportunitatea actului administrativ**

La data prezentei sunt în derulare serviciile de proiectare (DTAC, DTOE, PT+CS+DDE) pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”, care includ și elaborarea documentațiilor tehnice de revizuire a primei faze de proiectare - DALI, în vederea modificării soluțiilor tehnice din proiect și elaborarea noilor indicatori tehnico – economici rezultați.

Totodată, în conformitate cu cerințele legale actuale în vigoare, precum și cu normativele tehnice aplicabile, care au suferit modificări/completări, a fost necesară actualizarea studiilor de specialitate, respectiv Raportul de expertiză tehnică și Raportul de audit energetic.

Potrivit Memoriului justificativ privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I., întocmit de către proiectantul general al obiectivului investițional, motivele principale care au determinat actualizarea de indicatori și caracteristici tehnice și economice sunt :

- actualizarea soluțiilor tehnice conform normativelor actuale;
- completarea cu lucrări suplimentare neprevăzute inițial în documentația D.A.L.I.;
- creșterea prețurilor la materiale, manoperă și utilaje;
- adaptarea proiectului la cerințele beneficiarului.

Documentația tehnico - economică faza de proiectare - DALI actualizare, conform H.G. nr. 907/2016 se analizează de Comisia Tehnico-Economică a Consiliului Județean Constanța.

### **3. Schimbări preconizate**

Adoptarea actului administrativ propus spre analiză respectiv, aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța” va avea ca efect parcurgerea conformă a etapelor de proiectare, finalizarea documentațiilor DTAC, DTOE, PT+CS+DDE și obținerea autorizației de construire.

Parcurgerea etapelor procedurale și legale de mai sus, va stabili baza și temeiul inițierii procedurii publice de atribuire a contractului de execuție a lucrărilor pentru reabilitarea imobilului Clădire - Filiala 1 Constanța, prin intervenții coordonate la nivel de arhitectură, structură de rezistență și instalații, în scopul modernizării funcționale, creșterii siguranței în exploatare și îmbunătățirii performanței energetice a clădirii.

#### **Impactul socio-economic**

Investiția propusă se înscrie în efortul comun național și european de tranziție către o economie cu emisii scăzute de carbon, prin promovarea eficienței energetice a clădirilor publice, reducerea consumurilor de energie și utilizarea responsabilă a resurselor, în conformitate cu politicile și strategiile în vigoare.

Necesitatea realizării investiției este determinată de starea actuală a imobilului Clădire Filiala 1 Constanța, care nu mai răspunde cerințelor funcționale, de siguranță și de eficiență energetică impuse utilizării contemporane. Spațiile existente de birouri și depozitare sunt insuficiente și necorespunzător organizate, afectând desfășurarea activităților instituționale și gestionarea documentelor, cu implicații directe asupra siguranței personalului și a bunurilor, în special în situații de urgență.

Totodată, performanța energetică scăzută a clădirii generează costuri ridicate de operare și un impact negativ asupra mediului. Prin reabilitarea și modernizarea clădirii se urmărește optimizarea funcțională a spațiilor, îmbunătățirea condițiilor de exploatare, reducerea consumurilor energetice și asigurarea unui cadru adecvat, sigur și sustenabil pentru desfășurarea activităților instituționale, justificând astfel atât necesitatea, cât și oportunitatea realizării investiției publice.

Investiția va fi realizată cu soluții care satisfac cerințele de calitate și siguranță impuse de legislația în vigoare pentru astfel de obiective.

#### **Impactul financiar asupra bugetului**

Valoarea totală a investiției: 7,134,249.32 lei fără TVA, respectiv 8,659,840.94 lei cu TVA din care C+M: 4,140,842.07 lei fără TVA, respectiv 5,010,418.90 lei cu TVA.

Proiectul va fi finanțat din bugetul propriu al UAT Județul Constanța.

#### **Impactul asupra sistemului juridic**

Nu este cazul.

### **4. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre**

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

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

## **5. Măsuri de implementare necesare, modificări instituționale și funcționale**

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județului Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate Direcției Generale de Proiecte și Direcției Generale Economico – Financiară, în vederea ducerii la îndeplinire. Totodată, actul administrativ, ulterior aprobării, se aduce la cunoștință publică, prin publicare, pe site-ul Consiliului Județean Constanța.

În considerarea celor menționate, supun spre dezbatere și aprobare Consiliului Județean Constanța *proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”*.

**PREȘEDINTE  
FLORIN MITROI**

## RAPORT DE SPECIALITATE

### pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”

Investiția „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța” se înscrie în efortul comun național și european de tranziție către o economie cu emisii scăzute de carbon, prin promovarea eficienței energetice a clădirilor publice, reducerea consumurilor de energie și utilizarea responsabilă a resurselor, în conformitate cu politicile și strategiile în vigoare.

Necesitatea realizării investiției este determinată de starea actuală a imobilului Clădire Filiala 1 Constanța, care nu mai răspunde cerințelor funcționale, de siguranță și de eficiență energetică impuse utilizării contemporane. Spațiile existente de birouri și depozitare sunt insuficiente și necorespunzător organizate, afectând desfășurarea activităților instituționale și gestionarea documentelor, cu implicații directe asupra siguranței personalului și a bunurilor, în special în situații de urgență.

Totodată, performanța energetică scăzută a clădirii generează costuri ridicate de operare și un impact negativ asupra mediului. Prin reabilitarea și modernizarea clădirii se urmărește optimizarea funcțională a spațiilor, îmbunătățirea condițiilor de exploatare, reducerea consumurilor energetice și asigurarea unui cadru adecvat, sigur și sustenabil pentru desfășurarea activităților instituționale, justificând astfel atât necesitatea, cât și oportunitatea realizării investiției publice.

Investiția va fi realizată cu soluții care satisfac cerințele de calitate și siguranță impuse de legislația în vigoare pentru astfel de obiective.

Clădirea - Filiala 1 Constanța, aflată în domeniul public al UAT Județul Constanța, a fost construită, conform evidențelor deținute, în anul 1974 și are structura de rezistență tip cadre cu planșee din beton armat și fundații continue din beton.

Până în prezent, asupra construcției, cu o vechime de peste 50 de ani, nu au fost executate lucrări de consolidare și nu a fost supusă nici unei reparații capitale de la darea în folosință. La momentul actual, construcția este nefuncțională, iar finisajele și instalațiile prezintă un grad ridicat de uzură.

Degradările existente sunt determinate în principal de factorii climatici și de lipsa încălzirii pe timpul iernii. Totodată, vechimea hidroizolațiilor și lipsa etanșeității tâmplăriei au permis pătrunderea apei în interior, cauzând și deteriorarea finisajelor interioare și exterioare.

Pe amplasament, deși, există rețelele edilitare necesare funcționării clădirii, acestea sunt într-o stare avansată de degradare, în condițiile în care clădirea nu este folosită.

În acest context, conform documentațiilor de proiectare se propun următoarele lucrări :

#### *Lucrări de arhitectură:*

- reconfigurarea și adaptarea funcțională a spațiilor interioare conform destinației;
- realizarea de compartimentări ușoare și desființarea unor elemente existente;
- reabilitarea termică a anvelopei clădirii prin termoizolarea pereților exteriori, a soclului și a planșeului peste sol;
- înlocuirea integrală a tâmplăriei exterioare cu sisteme performante cu rupere de punte termică și geam termoizolant;
- refacerea finisajelor interioare și exterioare în zonele de intervenție;
- refacerea hidroizolațiilor la nivelul terasei și al elementelor aflate în contact cu solul;
- conformarea clădirii la cerințele de securitate la incendiu, siguranță în exploatare și accesibilitate (inclusiv montarea unui echipament elevator pentru persoane cu dizabilități);
- reamenajarea spațiilor exterioare și a împrejmuirii.

#### *Lucrări de instalații:*

- modernizarea completă a instalațiilor termice;
- înlocuirea sistemului de distribuție a agentului termic și a corpurilor de încălzire cu echipamente eficiente energetic;
- realizarea instalațiilor de răcire prin sisteme VRV;
- instalarea unui sistem de ventilare mecanică cu recuperare de căldură pentru asigurarea calității aerului interior;
- modernizarea integrală a instalațiilor electrice, inclusiv iluminat interior cu surse LED și sisteme de control (senzori de prezență);

- realizarea instalațiilor de iluminat de securitate, evacuare și detecție incendiu;
- refacerea instalațiilor sanitare de alimentare cu apă și canalizare și înlocuirea obiectelor sanitare;
- implementarea unor sisteme de producere a energiei din surse regenerabile, prin montarea de panouri fotovoltaice pentru consum propriu și panouri solare.

Lucrări de rezistență:

- consolidarea fundațiilor pentru creșterea capacității portante și reducerea riscului de tasări diferențiate prin mărirea suprafeței de descărcare a încărcărilor pe terenul de fundare;
- consolidarea elementelor structurale verticale din beton armat prin cămășuirea stâlpilor existenți;
- introducerea de pereți structurali din beton armat pentru creșterea rigidității și stabilității globale;
- rigidizarea planșeului prefabricat tip cheson prin introducerea de contravântuiri metalice la nivelul acoperișului.

Adoptarea actului administrativ propus spre analiză respectiv, aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”, faza DALI actualizare, va avea ca efect parcurgerea conformă a etapelor de proiectare, finalizarea documentațiilor DTAC, DTOE, PT+CS+DDE și obținerea autorizației de construire.

Parcurgerea etapelor procedurale și legale de mai sus, va stabili baza și temeiul inițierii procedurii publice de atribuire a contractului de execuție a lucrărilor pentru reabilitarea integrată a imobilului Clădire - Filiala 1 Constanța, prin intervenții coordonate la nivel de arhitectură, structură de rezistență și instalații, în scopul modernizării funcționale, creșterii siguranței în exploatare și îmbunătățirii performanței energetice a clădirii.

Față de cele prezentate, propunem supunerea spre analiză și aprobare Consiliului Județean proiectul de hotărâre *privind aprobarea actualizării indicatorilor tehnico – economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitare imobil Clădire - Filiala 1 Constanța”*.

**Director General Adjunct,  
Victoria Ivonne SAGHIU**

**Inspector superior,  
Irina POPESCU**



*Arh. Bogdan Radu*

Către:  
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA  
cu sediul în mun. Constanța, Bulevardul Tomis, nr.51,  
jud. Constanța, C.U.I. 2981739

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA  
ACT Nr. 6061  
In 2026 Luna 02 Ziua 25

De la:  
BOGDAN RADU ARHITECTURĂ S.R.L.  
C.U.I. RO38573838,  
în calitate de Proiectant General,  
reprezentată legal prin arh. Radu Bogdan

Nr. 07 / : 25.02.2026

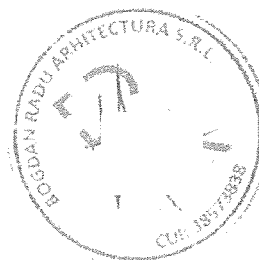
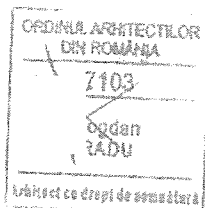
**ADRESĂ DE INAINȚARE  
PRIVIND ACTUALIZARE FAZA D.A.L.I.**

Privind „Servicii de proiectare (DTAC+PT+CS+DDE) și asistență tehnică pe perioada execuției lucrărilor” pentru obiectivul „Reabilitarea imobilului Clădire – Filiala 1 Constanța”, conform contract nr. **CJC 26404/20.07.2023**, vă înaintăm prezenta înștiințare privind necesitatea actualizării devizului general al fazei D.A.L.I.

Atasam prezentei adrese:

- Nota de prezentare;
- Memoriu justificativ;
- Deviz General – faza D.A.L.I. actualizat

Cu stimă,  
Proiectant General,  
S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURĂ S.R.L.  
Reprezentant legal,  
arh. Radu Bogdan



**Subject:** Adresa inaintare - Proiect biblioteca - str Izvor  
**From:** bogdan radu <bogdan.radu.arhitectura@gmail.com>  
**Date:** 2/25/2026, 3:18 PM  
**To:** irina.popescu@cj.ro  
**CC:** ivonne.saghiu@cj.ro, danut.ragalie@cj.ro, lacramioara.orozan@cj.ro, cristian.gheorghiu@cj.ro

Buna ziua.

Atasez Adresa de inaintare nr 07, privind necesitatea actualizarii devizului general in faza DALI, impreuna cu urmatoarele documentele anexa:

- Nota de prezentare;
- Memoriu justificativ;
- Deviz General actualizat;

O zi buna.

--

**Arh. Bogdan Radu**  
SC BOGDAN RADU ARHITECTURA SRL  
Tel. 0733.385.286

— Attachments: —

Adresa de inaintare 07 actualizare DALI .pdf	317 kB
02.Nota de prezentare.pdf	245 kB
Deviz general_Izvor.pdf	255 kB

**DEVIZ GENERAL**  
privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiție  
**REABILITARE IMOBIL CLADIRE – FILIALA 1 CONSTANTA**

Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

FAZA: D.A.L.I. ACTUALIZAT

în lei / euro

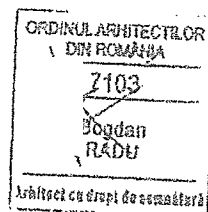
TVA = 21%                      0.21                      1.21

Nr.crt	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA		Valoarea (incl. TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	5	6
<b>CAPITOLUL 1</b>				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	-	-	-
1.2.	Amenajarea terenului	73,967.66	15,533.21	89,500.87
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	-	-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
<b>Total Capitol 1</b>		<b>73,967.66</b>	<b>15,533.21</b>	<b>89,500.87</b>
<b>CAPITOLUL 2</b>				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1.	Racord alimentare cu apă	-	-	-
2.2.	Racord apa și canalizare menajeră	26,632.34	5,592.79	32,225.13
2.3.	Rețele electrice exterioare	6,428.12	1,349.91	7,778.03
<b>Total Capitol 2</b>		<b>33,060.46</b>	<b>6,942.70</b>	<b>40,003.16</b>
<b>CAPITOLUL 3</b>				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	7,754.00	1,628.34	9,382.34
	3.1.1. Studii de teren	6,204.00	1,302.84	7,506.84
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
	3.1.3. Alte studii specifice	1,550.00	325.50	1,875.50
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	20,000.00	4,200.00	24,200.00
3.3.	Expertiză tehnică	12,000.00	2,520.00	14,520.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.5.	Proiectare	127,709.00	26,818.89	154,527.89
	3.5.1. Tema de proiectare	-	-	-
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	-	-	-
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	52,734.00	11,074.14	63,808.14
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	30,000.00	6,300.00	36,300.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	14,975.00	3,144.75	18,119.75
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	30,000.00	6,300.00	36,300.00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-
3.7.	Consultanță	-	-	-
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	-	-	-
	3.7.2. Auditul financiar	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	80,000.00	16,800.00	96,800.00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	20,000.00	4,200.00	24,200.00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	10,000.00	2,100.00	12,100.00
	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	10,000.00	2,100.00	12,100.00
	3.8.2. Diriginta de șantier	60,000.00	12,600.00	72,600.00
<b>Total Capitol 3</b>		<b>257,463.00</b>	<b>54,067.23</b>	<b>311,530.23</b>

CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	3,901,700.54	819,357.11	4,721,057.65
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	34,113.41	7,163.82	41,277.23
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	310,892.29	65,287.38	376,179.67
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	2,400.00	504.00	2,904.00
4.6.	Active necorporale	-	-	-
<b>Total Capitol 4</b>		<b>4,249,106.24</b>	<b>892,312.31</b>	<b>5,141,418.55</b>
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	113,000.00	23,730.00	118,580.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	98,000.00	20,580.00	118,580.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	15,000.00	3,150.00	
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	-	-	45,549.26
	5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	20,704.21	-	20,704.21
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	4,140.84	-	4,140.84
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor -	20,704.21	-	20,704.21
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și de construire/desființare	-	-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	828,168.41	173,915.37	1,002,083.78
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	-	-	-
<b>Total Capitol 5</b>		<b>941,168.41</b>	<b>197,645.37</b>	<b>1,166,213.04</b>
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	10,000.00	2,100.00	12,100.00
<b>Total Capitol 6</b>		<b>10,000.00</b>	<b>2,100.00</b>	<b>12,100.00</b>
CAPITOLUL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
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+3.6+4+5.1.1)	1,155,399.34	242,633.86	1,398,033.20
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	414,084.21	86,957.68	501,041.89
<b>Total Capitol 7</b>		<b>1,569,483.55</b>	<b>329,591.54</b>	<b>1,899,075.09</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>7,134,249.32</b>	<b>1,498,192.36</b>	<b>8,659,840.94</b>
din care C + M		4,140,842.07	869,576.83	5,010,418.90

Data  
25.02.2026

Intocmit,  
Arh. Bogdan Radu



**NOTA DE PREZENTARE**  
pentru sustinerea de catre beneficiarul care a initiat investitia

**1. Date generale :**

**Obiectivul de investitie**, REABILITARE IMOBIL CLADIRE – FILIALA I CONSTANTA  
**Ordonator principal de credite**, .....  
**Beneficiar**, CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA  
**Proiectant**, S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURA S.R.L.  
**Faza** D.A.L.I.  
**Amplasamentul obiectivului** JUD. CONSTANTA, STR. IZVOR, NR. 23, NR. CAD. 245385

**2. Indicatorii tehnico – economici :**

Valoarea totala a investitiei (incl TVA) 8.659.840.94 LEI din care C + M 5.010.418.90 LEI  
Principalele caracteristici tehnice ale investitiei REABILITAREA, MODERNIZAREA SI CONSOLIDAREA OBIECTIVULUI IMOBIL CLADIRE – FILIALA I CONSTANTA

Durata de realizare a investitiei obiectivului 12 LUNI

**3. Necesitatea si oportunitatea investitiei:**

Investitia propusa se inscrie in efortul comun national si european de tranzitie catre o economie cu emisii scazute de carbon, prin promovarea eficientei energetice a cladirilor publice, reducerea consumurilor de energie si utilizarea responsabila a resurselor, in conformitate cu politicile si strategiile in vigoare.

Necesitatea realizarii investitiei este determinata de starea actuala a imobilului Cladire Filiala I Constanta, care nu mai raspunde cerintelor functionale, de siguranta si de eficienta energetica impuse utilizarii contemporane. Spatiile existente de birouri si depozitare sunt insuficiente si necorespunzator organizate, afectand desfasurarea activitatilor institutionale si gestionarea documentelor, cu implicatii directe asupra sigurantei personalului si a bunurilor, in special in situatii de urgenta.

Totodata, performanta energetica scazuta a cladirii genereaza costuri ridicate de operare si un impact negativ asupra mediului. Prin reabilitarea si modernizarea cladirii se urmareste optimizarea functionala a spatiilor, imbunatatirea conditiilor de exploatare, reducerea consumurilor energetice si asigurarea unui cadru adecvat, sigur si sustenabil pentru desfasurarea activitatilor institutionale, justificand astfel atat necesitatea, cat si oportunitatea realizarii investitiei publice.

**4. Continutul documentatiei/ concordanta dintre elementele documentatiei tehnico – economice supuse analizei si cele solicitate prin tema de proiectare si caietul de sarcini.**

**Descrierea investitiei :** Constructia apartinand Bibliotecii Judetene a fost construita in anul 1974 si are structura de rezistenta tip cadre cu plansee din beton armat si fundatii continue din beton. Zidaria de inchidere exterioara este realizata din BCA, iar compartimentarile interioare din BCA (ziduri de 25 cm grosime) si caramida cu goluri sau caramida plina presata (ziduri de 15/7 cm).

Dimensiunile exterioare ale cladirii sunt : 28.75 m lungime, 10.05 m latime si are regim de inaltime P+1E.

Degradarea structurala din urma evenimentelor majore, precum si intretinerea necorespunzatoare au adus constructia intr-un grad avansat de deteriorare.

Constructia nu a trecut prin nicio reparatie capitala de la darea in folosinta. In momentul de fata finisajele si instalatiile prezinta un grad ridicat de uzura. Multe din degradarile existente sunt cauzate de factorii climatici si de

lipsa incalzirii pe timp de iarna a cladirii. Vechimea hidroizolatiilor si lipsa de etanseitate a tamplariei au permis accesul apei in cladire si deteriorarea finisajelor.

Pe amplasament exista retelele edilitare necesare functionarii cladirii. In prezent aceasta nu este folosita si intretinuta. instalatiile interioare fiind in stare avansata de degradare.

- prezentarea investitiei:

Cladirea propusa se incadreaza fara agresivitate in zona inconjuratoare amplasamentului respectand reglementarile urbanistice in vigoare.

Investitia va fi realizata cu solutii care satisfac toate cerintele de calitate si siguranta impuse de legislatia in vigoare pentru astfel de obiective.

Prin investitia propusa se urmareste reabilitarea integrata a imobilului Filiala I Constanta, prin interventii coordonate la nivel de arhitectura, structura de rezistenta si instalatii, in scopul modernizarii functionale, cresterii sigurantei in exploatare si imbunatatirii performantei energetice a cladirii.

Interventiile de arhitectura vizeaza reorganizarea si adaptarea spatiilor interioare la cerintele functionale actuale ale unei biblioteci publice, refacerea finisajelor interioare si exterioare, inlocuirea tamplariei exterioare cu sisteme performante termoizolante, precum si reabilitarea anvelopei cladirii prin termoizolare cu materiale eficiente din punct de vedere energetic.

La nivel structural, proiectul prevede consolidarea fundatiilor si a suprastructurii din beton armat, prin masuri de crestere a rigiditatii si stabilitatii globale a constructiei, inclusiv introducerea de elemente structurale noi si rigidizarea planseelor, in vederea asigurarii unui comportament seismic corespunzator normativelor actuale.

Interventiile asupra instalatiilor includ modernizarea completa a sistemelor termice, sanitare si electrice, implementarea unor solutii eficiente de incalzire si racire, ventilare mecanica cu recuperare de caldura, iluminat economic cu surse LED, precum si utilizarea surselor regenerabile de energie prin instalarea de panouri fotovoltaice.

Ansamblul masurilor propuse conduce la reducerea consumurilor energetice, cresterea nivelului de confort interior, asigurarea conformarii la cerintele de securitate la incendiu si accesibilitate, precum si la prelungirea duratei de viata a cladirii, in acord cu standardele contemporane de sustenabilitate si eficienta.

- caracteristicile tehnice:

Suprafata teren (masurata): 411.00 mp;

Configuratie teren: poligon neregulat

Vecinatati:

- N – Strada Izvor
- S – vecin gradinita nr. 46
- E – vecin gradinita nr. 35
- V – strada Merisor

Regim de inaltime: P+1E

Structura de rezistenta: Cadre B.A. si elemente prefabricate

Tip acoperis: Terasa

In sectiune longitudinala, pe directia E-V, terenul prezinta o diferenta de nivel de cca. 0.50m.

Accesul in Incinta se va face din Strada Izvor, situata in partea de nord a lotului.

Se propun urmatoarele retrageri pentru constructia P+1E cu destinatia de biblioteca:

- 0.31 m si 1.61 m retrageri fata de limita N (Strada Izvor);
- 1.35 m retragere fata de limita S (Vecin Gradinita nr. 46);
- 0.85 m retragere fata de limita E (Vecin Gradinita nr. 35);
- 5.56 m retragere fata de limita posterioara vecin V (Strada Merisor).

#### Indicatori globali ai constructiei

- categoria de importanta: C (conform HG.766/1997)
- clasa de importanta: III
- gradul de rezistenta la foc : II (conform P118/1999)
- zona seismica de calcul: C (conform P100/2006)

#### INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

S. TEREN(masurata)	= 411.00 mp
S.C. CORP CI PARTER PROPUS	= 292.70 mp
S.C. LOGIE ACCES	= 8.26 mp
S.C. SCARA EXTERIOARA	= 13.30 mp
S.C. CORP CI ETAJ I PROPUS	= 288.94 mp
S.C. TOTALA LA SOL	= 314.26 mp
(S.C. PARTER + S.C. SCARA EXTERIOARA + S.C. LOGIE ACCES)	
<u>S.C. DESF. TOTALA PROPUSA</u>	<u>= 603.20 mp</u>
<u>S. SPATIU VERDE</u>	<u>= 95.74 mp</u>
P.O.T. PROPUS	= 76.46 %
C.U.T. PROPUS	= 1.46

- solutii tehnice propuse:

#### Lucrari de arhitectura:

- reconfigurarea si adaptarea functionala a spatiilor interioare conform noii destinatii de biblioteca publica;
- realizarea de compartimentari usoare si desfiintarea unor elemente existente;
- reabilitarea termica a anvelopei cladirii prin termoizolarea peretilor exteriori, a soclului si a planseului peste sol;
- inlocuirea integrala a tamplariei exterioare cu sisteme performante cu rupere de punte termica si geam termoizolant;
- refacerea finisajelor interioare si exterioare in zonele de interventie;
- refacerea hidroizolatiilor la nivelul terasei si al elementelor aflate in contact cu solul;
- conformarea cladirii la cerintele de securitate la incendiu, siguranta in exploatare si accesibilitate (inclusiv montarea unui echipament elevator pentru persoane cu dizabilitati);
- reamenajarea spatiilor exterioare si a imprejuririi.

#### Lucrari de instalatii:

- modernizarea completa a instalatiilor termice;
- inlocuirea sistemului de distributie a agentului termic si a corpurilor de incalzire cu echipamente eficiente energetic;
- realizarea instalatiilor de racire prin sisteme VRV;
- instalarea unui sistem de ventilare mecanica cu recuperare de caldura pentru asigurarea calitatii aerului interior;
- modernizarea integrala a instalatiilor electrice, inclusiv iluminat interior cu surse LED si sisteme de control (senzori de prezenta);
- realizarea instalatiilor de iluminat de securitate, evacuare si detectie incendiu;
- refacerea instalatiilor sanitare de alimentare cu apa si canalizare si inlocuirea obiectelor sanitare;
- implementarea unor sisteme de productie a energiei din surse regenerabile, prin montarea de panouri fotovoltaice pentru consum propriu si panouri solare.

Lucrari de rezistenta:

- consolidarea fundatiilor pentru cresterea capacitatii portante si reducerea riscului de tasari diferite prin marirea suprafetei de descarcare a incarcarii pe terenul de fundare;
- consolidarea elementelor structurale verticale din beton armat prin camasierea stalpilor existenti;
- introducerea de pereti structurali din beton armat pentru cresterea rigiditatii si stabilitatii globale;
- rigidizarea planseului prefabricat tip cheson prin introducerea de contravanturi metalice la nivelul acoperisului;

Avize si acorduri :

- prezentarea tuturor avizelor si acordurilor in copii lizibile, inclusiv copii dupa cererile facute pentru obtinerea acestora
- Aviz ISU – Securitate la incendiu nr. 19/26/SU-CT/05.02.2026
- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 75/Z/04.02.2026
- Contract de supraveghere arheologica a lucrarilor de sapatura de la Muzeul de Istorie Nationala si Arheologie Constanta
- Clasarea notificarii de la Directia Judeteana de Mediu Constanta nr. 1376/ 09.12.2025
- Depunere documentatie Retele electrice Dobrogea, documentatie nr. 29704749/ 16.02.2026
- Depunere documentatie RAJA Constanta, documentatie nr. 19170/ 13.02.2026

5.Surse de finantare :

valoarea totala a investitiei (fara TVA) 7.134.249,32 \_din / de la Consiliul Judetean Constanta.

6.Alte informatii necesare sustinerii lucrarii :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Persoana responsabila de proiect,

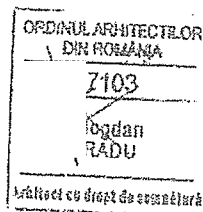
DIRECTOR GENERAL/ DIRECTOR/ Sef serviciu

( directia coordonatoare din CJC)

PROIECTANT GENERAL

SC BOGDAN RADU ARHITECTURA SRL

Arh. Bogdan Radu



S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURA SRL  
C.I.F. RO38573838  
J29/2794/2017  
TEL: 0733385286  
ARH.BOGDAN.RADU@GMAIL.COM



Catre:  
**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**  
cu sediul in mun. Constanta, Bulevardul Tomis, nr.51,  
jud. Constanta, C.U.I. 2981739

De la:  
**BOGDAN RADU ARHITECTURA S.R.L.**  
C.U.I. RO38573838,  
in calitate de Proiectant General,  
reprezentata legal prin arh. Radu Bogdan

## **Memoriu justificativ privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici – faza D.A.L.I. actualizat**

**Denumire obiectiv:** REABILITARE IMOBIL CLADIRE – FILIALA 1 CONSTANTA  
**Beneficiar:** CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA  
**Proiectant:** S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURA S.R.L.  
**Faza:** D.A.L.I.

**Motivele actualizarii indicatorilor tehnico-economici din faza D.A.L.I. sunt dupa cum urmeaza:**

1. Actualizarea solutiilor tehnice conform normativelor actuale;
2. Completarea cu lucrari suplimentare neprevazute initial in documentatia D.A.L.I.;
3. Cresterea preturilor la materiale, manopera si utilaje;
4. Adaptarea proiectului la cerintele beneficiarului.

### **1. ACTUALIZAREA SOLUTIILOR TEHNICE CONFORM NORMATIVELOR ACTUALE**

#### **Arhitectura**

In urma actualizarii din 2025 a normativului P 118-99 privind securitatea la incendiu a constructiilor, solutiile de arhitectura au fost revizuite in vederea respectarii cerintelor de siguranta la foc aplicabile obiectivului de investitii.



Noile reglementari tehnice au condus la utilizarea unor elemente cu performante superioare de rezistenta la foc in conformitate cu P 118/1/2025, dupa cum urmeaza:

1. Cladirile invecinate, ce influenteaza in mod direct securitatea la incendiu a obiectivului propus pentru „Imobil cladire – filiala 1 Constanta”, au fost incadrate initial, conform D.A.L.I., in gradul II de stabilitate la incendiu, cu distanta minima de protectie de 8.00 m. In urma intocmirii documentatiei ISU, in baza normativului P118/1/2025, cladirile invecinate au fost incadrate in gradul IV de stabilitate la incendiu, cu o distanta minima de protectie de 10 m., fapt care a impus adoptarea unor masuri suplimentare de protectie la incendiu acolo unde anvelopanta cladirii se afla la mai putin de 10 distanta fata de cladirile invecinate. In acest sens, au fost prevazute elemente de anvelopanta cu rezistenta la foc avand rolul de a limita propagarea incendiului catre constructiile invecinate, astfel:
  - tamplarie cu rezistenta la foc cf. A.10. 2.3.22. (1);
  - pereti antifoc ;
  - suport incombustibil pentru termosistem.
2. Conform A.10.2.5.44 din P118/1/2025 a fost necesara ecranarea (protejarea) scarii de evacuare exterioare fata de golurile de usi si ferestre ale cladirii prin elemente de inchidere rezistente la foc, prevazute cu sistem de autoinchidere. Aceasta masura este necesara pentru asigurarea evacuarii in siguranta a utilizatorilor;
3. Ca urmare a montarii panourilor fotovoltaice si solare pe terasa cladirii, a fost necesara utilizarea unei membrane hidroizolante cu rezistenta la foc superioara de tip  $B_{roof}(t3)$ ;
4. In vederea evacuarii fumului si a gazelor fierbinti in caz de incendiu, au fost prevazute ferestre cu sistem de autodeschidere cf. A.10.9.11;
5. Suplimentar masurilor anterioare, a fost necesara utilizarea unor elemente de tamplarie interioara cu rezistenta la foc pentru protejarea cailor de evacuare si limitarea propagarii incendiului intre spatiile cladirii.  
Toate aceste masuri nu au fost prevazute in faza documentatiei D.A.L.I. si genereaza costuri suplimentare fata de bugetul estimat in faza D.A.L.I.

## Rezistenta

Se precizeaza ca normativul P100-3/2008, utilizat la elaborarea expertizei tehnice initiale, nu mai este in vigoare. Normativul actual aplicabil este P100-3/2019 — Cod de proiectare seismica, Partea a III-a – Prevederi pentru evaluarea seismica a cladirilor existente. Pentru respectarea cerintelor esentiale privind rezistenta mecanica si stabilitatea constructiei, precum si a principiilor de conformare seismica prevazute de reglementarile tehnice actuale (P100-3/2019, NP 125), se impun urmatoarele lucrari suplimentare:



1. **Consolidarea fundatiilor** prin marirea suprafetei de descarcare a incarcrilor pe terenul de fundare. Investigatiile tehnice au evidentiat existenta fisurilor structurale asociate tasarilor diferite ale fundatiilor, generate de caracteristicile geotehnice necorespunzatoare ale terenului de fundare si comportarea neuniforma a acestuia sub incarcari.
2. **Camasuirea stalpilor** ce are ca obiectiv cresterea capacitatii portante si a ductilitatii structurii, precum si realizarea unui mecanism favorabil de plastificare in conformitate cu normele in vigoare, interventia conducand totodata la sporirea rigiditatii globale, imbunatatirea comportarii la actiuni seismice si asigurarea unui raspuns structural controlat.
3. **Rigidizarea planseului prefabricate tip cheson** este necesara pentru realizarea unei diafragme orizontale rigide, in vederea distribuirii corecte a fortelor seismice catre elementele structurale verticale, imbunatatirii comportarii globale a structurii si cresterii rigiditatii ansamblului structural.

#### **Audit energetic**

Auditul energetic elaborat anterior a fost realizat in contextul cadrului normativ aplicabil la acel moment si a avut ca obiectiv principal reducerea necesarului de energie prin masuri clasice de reabilitare a anvelopei si modernizare a instalatiilor. Ulterior, cadrul legislativ si normativ in domeniul performantei energetice a cladirilor a fost semnificativ actualizat, prin revizuirea metodologiei de calcul **MC001 (revizia 2022)**, precum si prin consolidarea cerintelor privind reducerea consumului de energie primara neregenerabila, cresterea ponderii energiei din surse regenerabile si imbunatatirea confortului interior (inclusiv pe timp de vara).

Auditul energetic actual (2026) a fost elaborat in conformitate cu ultima revizie a metodologiei MC001 si reflecta aceste cerinte actuale, cu urmatoarele masuri suplimentare fata de masurile impuse in documentatia DALI:

1. Cresterea performantei anvelopei termice prin majorarea grosimilor de termoizolatie (pereti 15 cm vata minerala, terasa 30 cm), in vederea reducerii suplimentare a necesarului de energie pentru incalzire;
2. Introducerea sistemelor de umbrire exterioara cu rol in reducerea aportului solar excesiv pe timp de vara si imbunatatirea confortului interior, aspect care nu a fost tratat in auditul anterior;



3. Implementarea ventilării mecanice cu recuperare de căldură, măsură esențială în contextul actual al cerințelor privind calitatea aerului interior și eficiența energetică, contribuind simultan la reducerea pierderilor de energie și la asigurarea unui climat interior controlat;
4. Integrarea surselor regenerabile de energie (panouri fotovoltaice și sistem solar pentru prepararea apei calde de consum), în vederea reducerii consumului de energie primară neregenerabilă și creșterii ponderii energiei regenerabile în bilanțul energetic al clădirii.

Actualizarea soluțiilor nu reprezintă o modificare de concept, ci o adaptare tehnică la cerințele normative și la obiectivele actuale de eficientizare energetică și reducere a impactului asupra mediului.

## 2. COMPLETAREA CU LUCRARI SUPLIMENTARE NEPREVAZUTE INITIAL IN DOCUMENTATIA DALI

Revizuirea documentației tehnice aferente fazei D.A.L.I. a evidențiat necesitatea completării soluției tehnice cu lucrări care nu au fost prevăzute în documentația elaborată în anul 2019. O parte dintre aceste lucrări rezultă din actualizarea soluțiilor tehnice conform normativelor actuale, prezentate la Capitolul 1, precum și din adaptarea proiectului la cerințele beneficiarului, prezentată la Capitolul 4, care au condus la adaptarea configurației funcționale și tehnice a clădirii și la necesitatea realizării unor lucrări suplimentare pentru integrarea noilor soluții.

Suplimentar acestor intervenții, documentația actualizată include și lucrări care nu au fost cuprinse în devizul general inițial. Lucrările suplimentare introduse sunt prezentate în continuare:

- Platforma pentru persoane cu dizabilități, în vederea asigurării accesului persoanelor cu mobilitate redusă la nivelul superior al clădirii, care nu a fost prevăzută în documentația elaborată anterior.
- Imprejmuirea terenului Documentația tehnică actualizată include realizarea imprejmuirii terenului aferent obiectivului de investiții, lucrare care nu a fost cuprinsă în proiectul inițial. Imprejmuirea terenului este necesară pentru delimitarea proprietății, asigurarea controlului accesului și protejarea obiectivului de investiții.
- Amenajarea terenului, lucrare care nu a fost prevăzută în documentația inițială. Aceste lucrări includ, după caz: sistematizarea terenului, realizarea aleilor pietonale, lucrări de amenajare a spațiului verde. Necesitatea acestor lucrări a rezultat în urma detaliării soluției tehnice și a corelării proiectului cu situația reală din teren, acestea fiind indispensabile pentru punerea în funcțiune și exploatarea obiectivului de investiții.



### 3. CRESTEREA PRETURILOR LA MATERIALE, MANOPERA SI UTILAJE

O componenta a diferentei de valoare o reprezinta evolutia preturilor in domeniul constructiilor. In perioada 2019–2026 s-au inregistrat cresteri semnificative ale preturilor pentru:

#### **Materiale de constructii**

In perioada 2019–2026, costurile materialelor de constructii au inregistrat cresteri semnificative, generate de factori cumulativi precum inflatia generalizata, cresterea preturilor la energie, perturbarile lanturilor de aprovizionare si majorarea costurilor de transport. Dupa anul 2020, aceste evolutii au fost accentuate de volatilitatea pietelor materiilor prime (otel, ciment, produse metalice si materiale cu consum energetic ridicat), precum si de introducerea unor politici europene privind reducerea emisiilor de carbon, cu impact direct asupra costurilor de productie. Incepand cu anul 2026, aplicarea mecanismului de ajustare a carbonului la frontiera (CBAM) conduce la majorari suplimentare ale preturilor materialelor importate, ceea ce justifica diferentele semnificative fata de nivelurile de cost aferente anului 2019.

#### **Manopera**

Costurile cu forta de munca in sectorul constructiilor au cunoscut o crestere constanta in intervalul 2019–2026, determinata de majorarea salariului minim in domeniu si deficitul de personal calificat. In acest context, tarifele de manopera aferente anului 2026 nu mai pot fi corelate cu nivelurile practicate in anul 2019, diferentele fiind justificate prin dinamica pietei muncii.

#### **Utilaje si echipamente**

Costurile aferente utilajelor si echipamentelor de constructii au crescut in mod progresiv intre 2019 si 2026, ca urmare a majorarii preturilor de achizitie, a costurilor de intretinere si a tarifulor de inchiriere. Aceste evolutii sunt corelate cu scumpirea materiilor prime utilizate in productia utilajelor, cresterea preturilor la combustibili si energie, precum si cu dificultati in aprovizionarea componentelor industriale. In plus, cerintele tot mai stricte privind eficienta energetica si normele de mediu au condus la utilizarea unor echipamente mai performante, dar cu costuri mai ridicate.



#### **Principalii factori care au condus la cresteri de preturi intre 2019 si 2026:**

1. Inflatia globala si regionala;
2. Perturbari ale lanturilor de aprovizionare si costuri logistice mai mari;
3. Politici de mediu si taxe noi (CBAM) introduse in 2026 care adauga costuri de carbon la materiale importate.
4. Cresterea salariilor din constructii.
5. Cresteri indirecte (transport, utilitati, impozite) care toate se reflecta in preturile finale platite de antreprenori si beneficiari.

In intervalul 2019–2026, indicele inflatiei a cunoscut o evolutie accentuat ascendenta, marcand o ruptura clara fata de perioada de stabilitate relativa anterioara anului 2020. Dupa nivelurile moderate din 2019, inflatia a crescut semnificativ in anii urmatori, ca efect al dezechilibrelor macroeconomice, al cresterii preturilor la energie si combustibili, al perturbarilor lanturilor de aprovizionare si al politicilor monetare restrictive adoptate ulterior.

Conform evolutiei indicelui preturilor de consum publicat de Institutul National de Statistica, nivelul general al preturilor in perioada 2019–2026 a inregistrat o crestere cumulata de aproximativ 60–65 %, corespunzatoare unui coeficient IPC de circa 1,6–1,65

#### **4. ADAPTAREA PROIECTULUI LA CERINTELE BENEFICIARULUI**

In urma solicitarilor formulate de beneficiar ulterior elaborarii proiectului initial din anul 2019, s-a impus adaptarea solutiilor tehnice pentru a permite utilizarea cladirii, in primii ani de functionare, cu destinatia de spatii de birouri, urmand ca ulterior aceasta sa preia functiunea finala de biblioteca. Aceasta etapizare functionala a impus asigurarea conditiilor de confort termic si de ventilare corespunzatoare tuturor incaperilor utilizate ca birouri, inclusiv a spatiilor prevazute initial ca depozite pentru biblioteca. In consecinta, au fost introduse sisteme suplimentare de ventilatie si adaptari ale instalatiilor aferente in aceste spatii, necesare pentru respectarea cerintelor de exploatare temporara. Lucrarile suplimentare rezultate din aceste adaptari genereaza costuri aditionale fata de solutia initiala, motiv pentru care a fost necesara actualizarea valorii devizului general, in concordanta cu noile cerinte functionale si tehnice ale beneficiarului.

#### **CONCLUZII**

Lucrarile suplimentare mentionate nu au putut fi prevazute integral in faza de proiectare D.A.L.I., acestea rezultand din conditiile actuale identificate si prezentate in capitolele



anterioare. In consecinta, lucrarile suplimentare rezultate sunt **justificate din punct de vedere tehnic si legal**, fiind strict necesare pentru punerea in siguranta a constructiei si respectarea obligatiilor impuse de legislatia in vigoare.

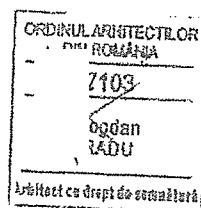
Actualizarea indicatorilor tehnico-economici este determinata in principal de:

- necesitatea adaptarii solutiilor tehnice la reglementarile tehnice si normativele in vigoare privind securitatea la incendiu, rezistenta si stabilitatea constructiilor si performanta energetica;
- completarea documentatiei cu lucrari indispensabile functionarii si exploatarii obiectivului de investitii, care nu au fost identificate in etapa initiala de proiectare;
- adaptarea proiectului la cerintele actuale ale beneficiarului;
- evolutia semnificativa a preturilor materialelor, manoperei si utilajelor in perioada 2019-2026.

Masurile de actualizare propuse nu conduc la schimbarea obiectivului general al investitiei, acestea reprezentand exclusiv masuri de actualizare tehnica si economica necesare realizarii obiectivului in conditii de siguranta, eficienta energetica si in conformitate cu legislatia in vigoare. In consecinta, actualizarea indicatorilor tehnico-economici este justificata si necesara, reflectand valoarea reala a investitiei in conditiile tehnice, economice si legislative in vigoare.

Tinand cont de cele prezentate, se propune **actualizarea indicatorilor tehnico-economici** pentru obiectivul de investitii „Reabilitare imobil clădire – Filiala 1 Constanța”, faza D.A.L.I., in baza devizului general actualizat anexat prezentului memoriu.

Cu stima,  
**Proiectant General,**  
**S.C. BOGDAN RADU ARHITECTURA S.R.L.**  
**Reprezentant legal,**  
**arh. Radu Bogdan**



**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA  
COMISIE TEHNICO – ECONOMICA**

**SE APROBĂ  
ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE  
PREȘEDINTE,**

**Florin MITROI**

**AVIZ**

Nr. 6432 / 4 din 02.03.2026

Temeiul legal :

- H.G. nr. 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico- economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.J.C. nr. 91/16.04.2025 privind aprobarea componenței Comisiei Tehnico-economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța și a Regulamentului de organizare și funcționare al acesteia
- Dispoziția Președintelui C.J.C. nr. 606/22.09.2025 privind modificarea componenței Comisiei tehnico- economice (CTE) din cadrul Consiliului Județean Constanța

**COMISIA TEHNICO – ECONOMICĂ  
AVIZEAZĂ FAVORABIL**

Denumirea obiectivului de investiții: Reabilitarea imobilului Clădire – Filiala 1 Constanța, situat în municipiul Constanța, strada Izvor, nr. 23

Faza: DALI actualizare

<b>nr. ctr.</b>	<b>Faza de analiza</b>	<b>Aviz CTE nr. / data</b>
A.	Tema de proiectare	
B.	Studiile de prefizabilitate	
C.	Studiile de fezabilitate	
D.	Studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții - în cazul obiectivelor mixte de investiții	
E.	Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) la construcțiile existente	6475/57/04.03.2020
F.	Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire	
G.	Proiect tehnic de execuție	

Ordonator de credite beneficiar: Consiliul Județean Constanța

Valoarea totală a investiției: 7.134.249,32 lei fără TVA, respectiv 8.659.840,94 lei cu TVA  
dîn care: C+M 4.140.842,07 lei fără TVA, respectiv 5.010.418,90 lei cu TVA

Observații la documentația avizată: -

**Președinte C.T.E.,  
Răzvan Filipescu- Vicepreședinte CJC**

## **Membri/membri rezervă**

1. Elena Georgescu
2. Victoria Ivonne Saghiu
3. Dana Mariana Constantinescu
4. Virginia Voicu
5. Emilia Țuțui
6. Diana Voitinovici
7. Alexandru Bîrcă