



- Comisia Economică  
- Comisia Juridică

## Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin 1, lit. a)  
din O.U.G. nr. 57/2019  
SECRETAR GENERAL



### HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferent Proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădirea publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. .... al Primarului General al Municipiului București;
- Raportul comun de specialitate cu nr. .... al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și cu nr. .... al Direcției Generale Investiții;

Văzând raportul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe și raportul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Avizul Consiliului Tehnico-Economic al Primăriei Municipiului București nr. 101/210237/18.12.2024;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal - bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;
- H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- H.G. nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, cu modificările și completările ulterioare;

-- Ordinului M.D.R.A.P. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinului M.D.R.A.P. nr. 901/05.05.2015 privind aprobarea Metodologiei de emitere a avizului tehnic de către Inspectoratul de Stat în Construcții (I.S.C.) pentru documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- Ordinului nr. 442/2022 pentru aprobarea Ghidului specific – Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelului de proiecte PNRR/2022/C5/2/B.1/1, componenta 5 – valul renovării, axa 1 – Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri publice, operațiunea B.1 – Renovarea integrată (consolidare seismică și renovarea energetică moderată) a clădirilor publice;

- H.C.G.M.B. nr. 368/2016 privind înființarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale acestui serviciu public de interes local al municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

- H.C.G.M.B. nr. 171/30.03.2022 - privind participarea și depunerea cererilor de finanțare de către Municipiul București prin A.M.C.C.R.S. în cadrul apelului de proiecte de renovare integrată a clădirilor publice PNRR/2022/C5/2/B.1/1, modificată și completată prin H.C.G.M.B.-urile nr. 414/2022 și 513/2022,

- Contractul de finanțare nr. 16077/07.02.2023 în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență Componenta 5- Valul Renovării, Operațiunea Renovare integrate a clădirilor publice, Titlu apel: PNRR/2022/C5/2/B1/1, Runda 2.

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”, aferentă proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955.

**Art. 2.** Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”, precum și detalierea pe cheltuieli eligibile și neeligibile cuprinse în devizul general, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art. 4.** (1) Finanțarea investiției se asigură din fonduri structurale aferente Programului PNRR/2022/C5/2/B1/1 și din fonduri de la bugetul local al Municipiului București prin Administrația Municipală pentru Conolidarea Clădirilor cu Risc Seismic sau din alte surse legal constituite, conform anexei nr. 1 la prezenta.

(2) Se aprobă valoarea totală a obiectivului de investiții "Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București" în sumă de 240.150.924,05 lei, cu TVA.

(3) Se aprobă finanțarea de la bugetul local al Municipiului București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 174.772.858,18 lei, cu TVA, reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local (cheltuieli neeligibile) aferente proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955.

**Art. 5.** Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Georgiana ZAMFIR**

**București, Nr...../.....**

**INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI**

ai obiectivului de investiții „*Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică-bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București*”

1. VALOARE TOTALĂ (fără TVA):	<b>208.137.379,69 lei</b>
- din care: C+M (fără TVA):	<b>109.828.501,36 lei</b>
Valoare totală (cu TVA):	<b>240.150.924,05 lei</b>
- din care: C+M (cu TVA):	<b>130.695.916,62 lei</b>

**Valoarea investiției este asigurată din fonduri structurale aferente Programului PNRR/2022/C5/2/B1/1 și din fonduri de la bugetul local , după cum urmează:**

**a. Fonduri structurale aferente PNRR/2022/C5/2/B1/1**

VALOARE TOTALĂ CHELTUIELI ELIGIBILE (fără TVA):	54.939.551,15 lei
- Din care C+M, cheltuieli eligibile (fără TVA):	54.774.551,15 lei
Valoare totală TVA:	10.438.514,72 lei
- Din care valoare TVA aferentă C+M:	10.407.164,72 lei
Valoare totală (cu TVA) CHELTUIELI ELIGIBILE:	<b>65.378.065,87 lei</b>
- Din care C+M (cu TVA) CHELTUIELI ELIGIBILE:	<b>65.181.715,87 lei</b>

**b. Fonduri de la bugetul local**

VALOARE TOTALĂ CHELTUIELI NEELIGIBILE (fără TVA):	153.197.828,54 lei
- Din care C+M, cheltuieli neeligibile (fără TVA):	55.053.950,21 lei
Valoare totală TVA:	21.575.029,64 lei
- Din care valoare TVA aferentă C+M:	10.460.250,54 lei
Valoare totală (cu TVA) CHELTUIELI NEELIGIBILE:	<b>174.772.858,18 lei</b>
- Din care C+M (cu TVA) CHELTUIELI NEELIGIBILE:	<b>65.514.200,75 lei</b>

- Regim de înălțime: tronson A: S+P+7E+M; tronson B: Sp+P+3E; tronson C: S+P+3E; tronson D: Sp+P+3E.
- Tip clădire: publică, multifuncțională (*Teatrul Bulandra și Universitatea București - spații de învățământ și administrative*)
- Suprafața construită desfășurată a construcției: **11.872,82 mp** (din care: 9.342,81 mp/tronson A, 1.170,93 mp/tronson B, 664,23 mp/tronson C, 694,85 mp/tronson D);
- Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție **11.872,82 mp**;
- Suprafața construcției după intervenție **11.872,82 mp**;
- Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m<sup>2</sup> an): **280,22**

8. Reducerea consumului de energie primară (kWh/m<sup>2</sup> an): **342,88**
9. Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m<sup>2</sup> an): **33,67**
10. Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an): **81,73**
11. Numărul de persoane (ocupați): **max. 450 persoane**
12. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: **36 luni.**

AMCCRS  
Director Executiv,  
Răzvan MUNTEANU



Șef Serviciu Inițiere Derulare Contracte Servicii  
Elena LICHĂ RADUCANU

Șef Serviciu Inițiere Derulare Contracte Lucrări

Andreea CEL MARE

Întocmit,  
Referent de specialitate,

Manuela Dinu



**DEVIZ GENERAL**

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului

*"Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică-bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București"*  
Conform H.G. nr. 1116/16.11.2023 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul- cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice  
Contract de prestări servicii nr. 699/31.05.2023  
Faza D.A.L.I.

Scenariul 1

In lei/euro la cursul 4,9227 lei/euro

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (exclusiv TVA)		
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOL 1 - Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea Terenului	621,932.85	118,167.24	740,100.09
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	175,333.95	33,313.45	208,647.40
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	70,888.95	13,468.90	84,357.85
<b>TOTAL CAPITOL 1:</b>		<b>868,155.75</b>	<b>164,949.59</b>	<b>1,033,105.34</b>
<b>CAPITOL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții</b>				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	321,750.00	61,132.50	382,882.50
<b>TOTAL CAPITOL 2:</b>		<b>321,750.00</b>	<b>61,132.50</b>	<b>382,882.50</b>
<b>CAPITOL 3 - Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>				
3.1	Studii	76,725.00	14,577.75	91,302.75
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	74,250.00	14,107.50	88,357.50
3.3	Expertiză tehnică - eligibil	113,947.00	21,649.93	135,596.93
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră - eligibil	51,053.00	9,700.07	60,753.07
3.5	Proiectare	3,014,557.10	572,765.85	3,587,322.95
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	239,000.00	45,410.00	284,410.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	556,875.00	105,806.25	662,681.25
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a documentației tehnice fazele DALI, DTAC, DTOE, PT și DE, inclusiv verificarea modificărilor de soluții tehnice pe parcursul execuției și a documentației tehnice "As-Built" (proiectul tehnic de execuție actualizat la data finalizării lucrărilor)	65,432.10	12,432.10	77,864.20
3.5.5	Proiect tehnic și detalii de execuție	2,153,250.00	409,117.50	2,562,367.50
3.6	Organizarea procedurilor de execuție	74,250.00	14,107.50	88,357.50
3.7	Consultanță	222,750.00	42,322.50	265,072.50
3.8	Asistență tehnică	1,723,000.00	327,370.00	2,050,370.00

3.8.1	Asistența tehnică din partea proiectantului	717,750.00	136,372.50	854,122.50
3.8.2	Dirigentie de șantier	965,250.00	183,397.50	1,148,647.50
3.8.3	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300.2006, cu modificările și completările ulterioare	40,000.00	7,600.00	47,600.00
<b>TOTAL CAPITOL 3:</b>		<b>5,350,532.10</b>	<b>1,016,601.10</b>	<b>6,367,133.20</b>
<b>CAPITOL 4 - Cheltuieli pentru investiția de bază</b>				
4.1	Construcții și instalații	105,627,339.31	20,069,194.47	125,696,533.78
4.1.1	Construcții și instalații	105,627,339.31	20,069,194.47	125,696,533.78
4.1.1.1	Construcții și instalații - eligibile	54,774,551.15	10,407,164.72	65,181,715.87
4.1.1.2	Construcții și instalații - neeligibile	50,852,788.16	9,662,029.75	60,514,817.91
4.1.2	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul	0.00	0.00	0.00
4.2	Montaj Utilaje, echipamente Tehnologice și Funcționale	1,279,193.85	243,046.83	1,522,240.68
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	4,972,581.90	944,790.56	5,917,372.46
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	1,271,278.80	241,542.97	1,512,821.77
4.5	Dotări	1,708,913.25	324,693.52	2,033,606.77
4.6	Active Necorporale	611,523.00	116,169.37	727,712.37
<b>TOTAL CAPITOL 4:</b>		<b>115,470,830.11</b>	<b>21,939,457.72</b>	<b>137,410,287.83</b>

**CAPITOL 5 - Alte cheltuieli**

5.1	Organizare de Șantier	2,886,770.75	548,486.44	3,435,257.20
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	1,732,062.45	329,091.87	2,061,154.32
5.1.2	Cheltuieli Conexă Organizării Șantierului	1,154,708.30	219,394.58	1,374,102.88
5.2	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	2,362,821.82	0.00	2,362,821.82
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții-0,5%	549,142.51	0.00	549,142.51
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții-0,1%	109,828.50	0.00	109,828.50
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	549,142.51	0.00	549,142.51
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	1,154,708.30	0.00	1,154,708.30
5.3	Cheltuieli Diverse și Neprevăzute - 20% din cap. 1.2.+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4	24,183,133.59	2,193,945.77	26,377,079.36
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	24,750.00	4,702.50	29,452.50
<b>TOTAL CAPITOL 5:</b>		<b>29,457,476.16</b>	<b>2,747,134.72</b>	<b>32,204,610.88</b>

**CAPITOL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste**

6.1	Pregatirea Personalului de Exploatare	278,685.00	52,950.15	331,635.15
6.2	Probe Tehnologice si Teste	224,888.40	42,728.80	267,617.20
<b>TOTAL CAPITOL 6:</b>		<b>503,573.40</b>	<b>95,678.95</b>	<b>599,252.35</b>
<b>CAP 7. Cheltuieli aferente marjei de buget</b>				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	30,904,506.85	1,189,084.28	32,093,591.13
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	25,260,555.31	4,799,505.51	30,060,060.82
<b>TOTAL CAPITOLUL VI.:</b>		<b>56,165,062.17</b>	<b>5,988,589.79</b>	<b>62,153,651.95</b>
<b>TOTAL GENERAL:</b>				
		<b>208,137,379.69</b>	<b>32,013,544.36</b>	<b>240,150,924.05</b>
Din care C+M (Cap. 1.2+Cap. 1.3+Cap. 1.4+Cap. 2.1+Cap.4.1+Cap. 4.2+Cap. 5.1.1)		109,828,501.36	20,867,415.26	130,695,916.62

CHELTUIELI	exclusiv TVA	TVA
Cheltuieli eligibile (lei)	54,939,551.15	10,438,514.72
Cheltuieli neeligibile (lei)	153,197,828.54	21,575,029.64

Proiectant,  
Helistech Engineering S.R.L.



AMCGRS.  
Director Executiv  
Răzvan Monteanu  
*[Signature]*

SEF SERVICIU IACS  
LICIĂ RAUCANU ELENA  
*[Signature]*







# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

MR. 46244 / 21.03.2025

## REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general aferent Proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”

Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic în raport cu prevederile legislației în domeniu, privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente derulează în principal procedurile privind programarea, pregătirea, contractarea și executarea lucrărilor de intervenții - consolidări în condițiile legislației în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, încadrate prin raport de expertiză în clasa de risc seismic Rsl sau RslI, obiectivul prioritar fiind siguranța cetățenilor.

În conformitate cu informațiile transmise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București imobilul situat în str. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, are un regim juridic de proprietate mixt, respectiv face parte din domeniul public al municipiului București, fiind înscris în cartea funciară colectivă nr. 226746-CI, număr cadastral 226746-C1-U1, suprafață utilă de 3.091 mp., precum și proprietate privată, proprietar Universitatea București, număr cadastral 226746-C1-U2, suprafață utilă de 4.572 mp., suprafața desfășurată a clădirii este 11.872,82 mp. Astfel, în clădire funcționează Teatrului Municipal Lucia Sturdza Bulandra - sala de spectacol "Liviu Ciulei" și alte spații administrative respectiv: birouri, cabine actori, cabine tehnice, foayer, alte asemenea, precum și unitatea de învățământ menționată.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice 2015 ca monument de arhitectură însă se află în Zona Construită Protejată nr. 06b, bulevardul „haussmannian” Elisabeta - Kogălniceanu, subzona Cp1b, cu grad de protecție ridicat - se potejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Imobilul (teren și construcție) este situat în zona centrală a municipiului București, în vecinătatea Bd. Regina Elisabeta, Pieței Mihail Kogălniceanu, Parcului Izvor, Splaiului Independenței și Podului Izvor. Insula urbană în care se regăsește imobilul este delimitată

de: bd. Schitu Măgureanu la est, Calea Plevnei la vest și bd. Elisabeta la nord. La sud bd. Schitu Măgureanu și Calea Plevnei se intersectează generând un scuar, spațiu liber până la intersecția cu Splaiul Independenței (acesta e utilizat drept parcare și nu este amenajat).

Construcția ocupă integral terenul și are următoarele accesuri din cele două artere principale:

- acces în clădire din bd. Schitu Măgureanu - foyer teatru;
- acces în clădire din bd. Schitu Măgureanu - casa scării principale;
- acces în clădire din zona de colț, turn - foyer teatru;
- acces în clădire din zona de colț - casa scării principale Universitatea București;
- acces în curtea interioară prin gang din Calea Plevnei;
- acces în clădire prin curtea laterală din Calea Plevnei.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în 2022 conform "Codului de proiectare seismică - Partea a III-A - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019", în vigoare la acest moment, de către expertul tehnic dr. ing. Szalontay Coloman Andrei, atestat MLPAT și Ministerul Culturii.

Conform Expertizei Tehnice menționate a rezultat încadrarea tronsoanelor care compun clădirea în clase de risc seismic diferite respectiv, tronsonul A în clasa de risc seismic Rsl, tronsonul B în clasa de risc seismic RslI, tronsonul C în clasa de risc seismic RslI și tronsonul D în clasa de risc seismic RslI. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic Rsl prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime iar clădirile încadrate în clasa de risc seismic RslI prezintă susceptibilitate de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării - limită ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.

Din punct de vedere structural, în urma analizei realizate în cadrul expertizei tehnice se consideră că structura existentă nu prezintă un grad adecvat de siguranță privind cerința de siguranță a vieții, nefiind capabilă să preia acțiunile seismice, cu o marjă suficientă de siguranță față de nivelul de deformare, la care intervine prăbușirea locală sau generală, astfel încât viețile oamenilor să fie protejate.

De asemenea expertul consideră că structura are un grad insuficient de siguranță pentru cerința de limitare a degradărilor, pentru a fi capabilă a prelua acțiuni seismice fără degradări exagerate sau scoateri din uz. Față de cele menționate mai sus expertul consideră că structura de rezistență necesită luarea unor măsuri de consolidare

Din punct de vedere arhitectural, se disting o serie de degradări generate din lipsa de întreținere, intervenții neconforme. Dintre acestea amintim: schimbarea tâmplărilor exterioare cu înlocuirea materialului original (lemn înlocuit cu PVC) cu păstrarea aspectului și oarecum a împărțirii panourilor sau schimbarea finisajelor interioare, placarea interioară cu polistiren pentru asigurarea unei mai bune izolații termice, modificarea traseului instalațiilor interioare (sanitare, electrice, ventilație, date-curenți slabi) pentru a răspunde mai bine cerințelor diverșilor utilizatori.

Pentru a consolida imobilul, obiectivul a fost inclus în Programul de investiții publice, pe grupe de investiții și surse de finanțare pe anul 2023, anexa nr. 2.45-1 la Bugetul

Municipiului București pe anul 2023, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 37/03.02.2023, la cap. 71.01.01. Construcții: „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire Bd. Schitu Măgureanu nr. 1 (Teatrul Lucia Sturdza Bulandra) - Elaborare D.A.L.I., D.T.A.C., D.T.O.E., P.T., D.E., As-Built, asistență tehnică și verificare tehnică”.

De asemenea, proiectul face obiectul Contractului de finanțare nr. 16077/07.02.2023, înregistrat la Municipiul București cu nr. 266/03.04.2023 și la A.M.C.C.R.S. cu nr. 3196/03.04.2023, încheiat cu M.D.L.P.A., în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta 5 - Valul Renovării, operațiunea Renovare integrată (consolidare seismică și renovare energetică moderată) - Titlu apel: PNRR/2022/C5/2/B1/1, runda 2.

Pentru recuperarea cheltuielilor efectuate pentru consolidarea și renovarea energetică aferentă proprietății private aparținând Universității București s-a emis HCGMB nr. 334/29.06.2022 prin care s-a aprobat un acord de parteneriat pentru realizarea proiectului "Consolidarea seismică și renovarea energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr.1, sector 5" încheiat între Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, Universitatea București și Teatrul Municipal Lucia Sturdza Bulandra având ca obiect derularea proiectului depus în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliere, Componenta 5 - Valul Renovării, Axa 2-Schema de granturi pentru eficiență și reziliență în clădiri publice, Operațiunea B.1 Renovare integrată (consolidare seismică și renovare energetică moderată) a clădirilor publice, apel de proiecte II, precum și plata tuturor cheltuielilor neeligibile de către unitatea de învățământ superior.

Prin realizarea lucrărilor de intervenție/consolidare și renovare energetică moderată, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc urmărește atingerea următoarelor beneficii, dar fără a se limita la aspecte precum:

- proiectul va implementa măsuri de creștere a gradului de asigurare la seism a imobilului, cel puțin la valorile corespunzătoare clasei de importanță a clădirii, prevăzute în reglementările tehnice în vigoare, care să țină seama de posibilitățile tehnice de realizare a lucrărilor de intervenție, cu respectarea cerințelor privind normele de protecția muncii, igiena și sănătatea oamenilor;

- consolidarea clădirii va contribui la punerea în valoare a acesteia și la întărirea identității zonei construite protejate în care este situată;

- creșterea gradului de performanță energetică a clădirii prin aplicarea măsurilor propuse în auditul energetic;

Lucrările ce urmează a fi executate în baza documentației, nu vor produce efecte negative asupra solului, vegetației sau peisajului și nu vor fi afectate obiective de interes cultural și istoric.

În conformitate cu devizul general, valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA, este 240.150.924,05 lei din care construcții montaj (C+M): 130.695.916,62 lei, cu TVA. Valoarea finanțată de la bugetul local fiind de 174.772.858,18 lei, cu TVA.

Durata estimată de către proiectant pentru finalizarea lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții este de 36 luni calendaristice.

Finanțarea investiției se va face din fonduri structurale aferente Programului PNRR/2022/C5/2/B1/1 și din fonduri de la bugetul local al Municipiului București prin

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic sau din alte surse legal constituite, derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local.

Documentația tehnică pentru "Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 101/210237/18.12.2024.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, **proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general aferent Proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”.**

**PRIMAR GENERAL,**

**NIȚUȘOR DAN**



**AVIZAT,  
DIRECȚIA JURIDIC**

Director executiv

**Adrian IORDACHE**





# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Nr. D.G.I. 39704 / 11.03.2025

Nr. A.M.C.C.R.S. 192/14.04.26.02.2025

## RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general aferent Proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”

Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic în raport cu prevederile legislației în domeniu, privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente derulează în principal procedurile privind programarea, pregătirea, contractarea și executarea lucrărilor de intervenții - consolidări în condițiile legislației în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, încadrate prin raport de expertiză în clasa de risc seismic Rsl sau RslI, obiectivul prioritar fiind siguranța cetățenilor.

În conformitate cu informațiile transmise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București imobilul situat în str. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, are un regim juridic de proprietate mixt, respectiv face parte din domeniul public al municipiului București, fiind înscris în cartea funciară colectivă nr. 226746-CI, număr cadastral 226746-C1-U1, suprafață utilă de 3.091 mp., precum și proprietate privată, proprietar Universitatea București, număr cadastral 226746-C1-U2, suprafață utilă de 4.572 mp., suprafața desfășurată a clădirii este 11.872,82 mp. Astfel, în clădire funcționează Teatrul Municipal Lucia Sturdza Bulandra - sala de spectacol "Liviu Ciulei" și alte spații administrative respectiv: birouri, cabine actori, cabine tehnice, foyer, alte asemenea, precum și unitatea de învățământ menționată.

Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice 2015 ca monument de arhitectură însă se află în Zona Construită Protejată nr. 06b, bulevardul „haussmannian” Elisabeta - Kogălniceanu, subzona Cp1b, cu grad de protecție ridicat - se potejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă și potențiază valorile existente.

Construcția este împărțită pe tronsoane, astfel:

Tronsonul A, construit în anul 1926, are o formă neregulată în plan și este formată din două corpuri dreptunghiulare unite. La intersecția acestora spre exterior, este dispus un turn cu pereți circulari care nu depășesc planul fațadei, iar spre interior casa scării principale (inițială), regimul de înălțime fiind S+P+7E.

La etaje, funcționalul este specific procesului de învățământ cu un culoar longitudinal din care se face accesul în încăperile laterale situate înspre exterior. La parter, primul și al 2-lea etaj, o parte a spațiilor sunt destinate activităților adiacente sălii de spectacole din curtea interioară. Astfel, parterul aripii de est este ocupat în totalitate de foyerul, holul, garderoba teatrului și cabinele actorilor.

Intrarea în sala de spectacole se realizează fie prin turnul de colț, fie direct la fațada dinspre Bd. Schitu Măgureanu. Accesul în spațiile de învățământ se realizează prin fațada sud și din Calea Plevnei.

Categoria de importanță a tronsonului conform HG nr. 766/1997 este B - deosebită, clasa de importanță fiind II conform Indicativului P100-1/2013.

Tronsonul B - sala teatrului și anexe - construit în anul 1935, prezintă o formă neregulată în plan încadrându-se într-un dreptunghi, regimul de înălțime al clădirii fiind de Sp+P+3E. Funcționalul a fost configurat a deservi sala de spectacole/teatru și este compus din aceasta, birouri și cabine actori. Intrarea se poate realiza din tronsonul A. Accesul pe verticală se face prin intermediul scărilor din zonele de intersecție a tronsonului B cu tronsonul A. De asemenea se disting mai multe etape de construire și lucrări de intervenție.

Categoria de importanță a tronsonului conform HG nr. 766/1997 este B - deosebită, clasa de importanță fiind II conform Indicativului P100-1/2013.

Tronsonul C - situat spre Calea Plevnei - construit în perioada anilor 1960, prezintă o formă poligonală în plan, aproape triunghiulară cu regim de înălțime al clădirii este de S+P+3E. Funcționalul a fost realizat a deservi teatrul (tronsonul B) și este compus din: depozitare, grupuri sanitare, cabine actori. Intrarea în imobil se poate realiza prin dreptul fațadei laterale dinspre curtea laterală. Spațiile se pot accesa și din tronsoanele B și D. Accesul pe verticală se face prin intermediul scărilor din extremitatea imobilului dinspre Calea Plevnei. Se disting o serie de lucrări de intervenție realizate asupra acestui corp pentru a-l lega și alinia cu restul tronsoanelor.

Categoria de importanță a tronsonului conform HG nr. 766/1997 este C - normală, clasa de importanță fiind III conform Indicativului P100-1/2013.

Tronsonul D - depozitul de decoruri - nu se cunoaște anul construirii are o formă poligonală, cu regim de înălțime Sp+P+3E. Funcționalul este specific spațiilor de depozitare, compartimentarea interioară este asemănătoare halelor de depozitare. Corpul de clădire se dezvoltă pe întreaga lățime a parcelei între calcanele clădirilor vecine. Accesul se realizează din tronsoanele C și B. Accesul pe verticală se face prin intermediul scărilor interioare poziționate median în lungul construcției.

Categoria de importanță a tronsonului conform HG nr. 766/1997 este C - normală, clasa de importanță fiind III conform Indicativului P100-1/2013.

Imobilul (teren și construcție) este situat în zona centrală a municipiului București, în vecinătatea Bd. Regina Elisabeta, Pieței Mihail Kogălniceanu, Parcului Izvor, Splaiului Independenței și Podului Izvor. Insula urbană în care se regăsește imobilul este delimitată de: bd. Schitu Măgureanu la est, Calea Plevnei la vest și bd. Elisabeta la nord. La sud bd. Schitu Măgureanu și Calea Plevnei se intersectează generând un scuar, spațiu liber până la intersecția cu Splaiul Independenței (acesta e utilizat drept parcare și nu este amenajat).

Construcția ocupă integral terenul și are următoarele accesuri din cele două artere principale:

- acces în clădire din bd. Schitu Măgureanu - foyer teatru;
- acces în clădire din bd. Schitu Măgureanu - casa scării principale;
- acces în clădire din zona de colț, turn - foyer teatru;
- acces în clădire din zona de colț - casa scării principale Universitatea București;
- acces în curtea interioară prin gang din Calea Plevnei;
- acces în clădire prin curtea laterală din Calea Plevnei.

Construcția prin numeroasele sale tronsoane se alipește la calcanele construite ale următoarelor proprietăți:

- Bd. Schitu Măgureanu nr. 3 - bd. Elisabeta nr.3 - clădire pe colț unde a funcționat restaurantul - terasă Cireșica. Clădirea se alipește pe o înălțime de 4 niveluri prezentând calcan spre Bd. Elisabeta până la înălțimea maximă;
- Bd. Elisabeta nr. 67 - fostul Restoran Cireșica - o construcție provizorie pe un lot aproape neconstruibil la bulevard. La ea se alipește tronsonul D - depozitul de decoruri;
- Bd. Elisabeta nr. 69 - între această proprietate și cea din Schitu Măgureanu nr.3 se dezvoltă depozitul de decoruri care însă nu acoperă integral calcanele construcțiilor existente. Tot la ea, dar parțial se alipește și tronsonul C.

Construcția prezintă 3 curți interioare/laterale:

- curtea interioară delimitată de tronsoanele B și A accesibilă prin gang din Calea Plevnei;
- curtea interioară/de ventilație dintre tronsoanele B și C dezvoltată peste nivelul parterului, accesibilă pentru mentenanță din spațiile tronsonul C;
- curtea laterală înspre care se deschide tronsonul C accesibilă din Calea Plevnei. De aici se realizează accesul actorilor dar și accesul decorurilor direct în depozit.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în 2022 conform "Codului de proiectare seismică - Partea a III-A - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019", în vigoare la acest moment, de către expertul tehnic dr. ing. Szalontay Coloman Andrei, atestat MLPAT și Ministerul Culturii.

Conform Expertizei Tehnice menționate a rezultat încadrarea tronsoanelor care compun clădirea în clase de risc seismic diferite respectiv, tronsonul A în clasa de risc seismic Rsl, tronsonul B în clasa de risc seismic RslI, tronsonul C în clasa de risc seismic RslI și tronsonul D în clasa de risc seismic RslI. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic Rsl prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime iar clădirile încadrate în clasa de risc seismic RslI prezintă susceptibilitate de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării - limită ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.

Din punct de vedere structural, în urma analizei realizate în cadrul expertizei tehnice se consideră că structura existentă nu prezintă un grad adecvat de siguranță privind cerința de siguranță a vieții, nefiind capabilă să preia acțiunile seismice, cu o marjă suficientă de siguranță față de nivelul de deformare, la care intervine prăbușirea locală sau generală, astfel încât viețile oamenilor să fie protejate.

De asemenea expertul consideră că structura are un grad insuficient de siguranță pentru cerința de limitare a degradărilor, pentru a fi capabilă a prelua acțiuni seismice fără degradări exagerate sau scoateri din uz. Față de cele menționate mai sus expertul consideră că structura de rezistență necesită luarea unor măsuri de consolidare

Din punct de vedere arhitectural, se disting o serie de degradări generate din lipsa de întreținere, intervenții neconforme. Dintre acestea amintim: schimbarea tâmplărilor exterioare cu înlocuirea materialului original (lemn înlocuit cu PVC) cu păstrarea aspectului și oarecum a împărțirii panourilor sau schimbarea finisajelor interioare, placarea interioară cu polistiren pentru asigurarea unei mai bune izolări termice, modificarea traseului instalațiilor interioare (sanitare, electrice, ventilație, date-curenți slabi) pentru a răspunde mai bine cerințelor diversilor utilizatori.

O statistică îngrijorătoare este apariția în decursul timpului a 98 de unități exterioare de aer condiționat distribuite pe toate fațadele clădirii aferente a maxim 1-3 unități interioare, semn că sistemele de protecție solară proiectate nu au fost utilizate în decursul timpului.

Un adevărat fenomen negativ sunt și cablurile, țevile de gaze și cutiile de bransamente amplasate pe fațadă și în spațiul public, pe trotuar. Toate aceste utilități au apărut în timp pe măsură ce nevoile tehnice și de confort au crescut, fără însă a rezolva centralizat, integrat problema ventilației și a condiționării aerului interior și/sau a supraîncălzirii spațiilor orientate sud, sud-vest și sud-est.

Scurgerea apelor pluviale este o sursă a degradărilor observabile pe fațade, burlane, jgheaburi, degradate sau reparate impropriu. Modul în care este realizată terasa circulabilă a generat probleme cu infiltrațiile încă din momentul edificării.

Un aspect inedit, consemnat istoric, este separarea bransamentelor la principalele utilități per cele două entități administrative (teatru și unitate de învățământ) care permite amplasamentului să funcționeze separat, mai bine adaptat conformării spațiilor.

În urma studiilor realizate au fost identificate și unele deficiențe funcționale generate de separarea artificială a fluxurilor în cadrul clădirii (spații închise, zidite, goluri închise, sala de repetiții amenajată într-o zonă de subpantă a depozitului de decoruri, etc.) Astfel, sunt evidente necesitățile de modernizare atât la nivelul corpului A - spații de învățământ și birouri cât și la nivelul Teatrului Bulandra.

Pentru a consolida imobilul, obiectivul a fost inclus în Programul de investiții publice, pe grupe de investiții și surse de finanțare pe anul 2023, anexa nr. 2.45-1 la Bugetul Municipiului București pe anul 2023, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 37/03.02.2023, la cap. 71.01.01. Construcții: „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire Bd. Schitu Măgureanu nr. 1 (Teatrul Lucia Sturdza Bulandra) - Elaborare D.A.L.I., D.T.A.C., D.T.O.E., P.T., D.E., As-Built, asistență tehnică și verificare tehnică”.

De asemenea, proiectul face obiectul Contractului de finanțare nr. 16077/07.02.2023, înregistrat la Municipiul București cu nr. 266/03.04.2023 și la A.M.C.C.R.S. cu nr. 3196/03.04.2023, încheiat cu M.D.L.P.A., în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta 5 - Valul Renovării, operațiunea Renovare integrată (consolidare seismică și renovare energetică moderată) - Titlu apel: PNRR/2022/C5/2/B1/1, runda 2.

Pentru recuperarea cheltuielilor efectuate pentru consolidarea și renovarea energetică aferentă proprietății private aparținând Universității București s-a emis HCGMB nr. 334/29.06.2022 prin care s-a aprobat un acord de parteneriat pentru realizarea proiectului "Consolidarea seismică și renovarea energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr.1, sector 5" încheiat între Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, Universitatea București și Teatrul Municipal Lucia Sturdza Bulandra având ca obiect derularea proiectului depus în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliere, Componenta 5 - Valul Renovării, Axa 2-Schema de granturi pentru eficiență și reziliență în clădiri publice, Operațiunea B.1 Renovare integrată (consolidare seismică și renovare energetică moderată) a clădirilor publice, apel de proiecte II, precum și plata tuturor cheltuielilor neeligibile de către unitatea de învățământ superior.

Prin realizarea lucrărilor de intervenție/consolidare și renovare energetică moderată, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc urmărește atingerea următoarelor beneficii, dar fără a se limita la aspecte precum:

- proiectul va implementa măsuri de creștere a gradului de asigurare la seism a imobilului, cel puțin la valorile corespunzătoare clasei de importanță a clădirii, prevăzute în reglementările tehnice în vigoare, care să țină seama de posibilitățile tehnice de realizare a lucrărilor de intervenție, cu respectarea cerințelor privind normele de protecția muncii, igiena și sănătatea oamenilor;
- consolidarea clădirii va contribui la punerea în valoare a acesteia și la întărirea identității zonei construite protejate în care este situată;
- creșterea gradului de performanță energetică a clădirii prin aplicarea măsurilor propuse în auditul energetic;

Lucrările ce urmează a fi executate în baza documentației, nu vor produce efecte negative asupra solului, vegetației sau peisajului și nu vor fi afectate obiective de interes cultural și istoric.

Valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și respectiv, fără TVA, din care construcții montaj (C+M), în conformitate cu devizul general este:

<b>Devizul general pentru Scenariul 1</b>			
<b>Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli</b>	<b>Valoare fără TVA</b>	<b>TVA</b>	<b>Valoare cu TVA</b>
	<b>lei</b>	<b>lei</b>	<b>lei</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>208.137.379,69</b>	<b>32.013.544,36</b>	<b>240.150.924,05</b>
<b>din care: C + M</b>	<b>109.828.501,36</b>	<b>20.867.415,26</b>	<b>130.695.916,62</b>

Durata estimată de către proiectant pentru finalizarea lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții este de 36 luni calendaristice.

Finanțarea investiției se va face din fonduri structurale aferente Programului PNRR/2022/C5/2/B1/1 și din fonduri de la bugetul local al Municipiului București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic sau din alte surse legal constituite,



derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local. Valoarea finanțată de la bugetul local fiind de 174.772.858,18 lei, cu TVA.

Documentația tehnică pentru "Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 101/210237/18.12.2024.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general aferent Proiectului PNRR/2022/C5/2/B1/1, nr. C5-B1-1955, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire publică - bd. Schitu Măgureanu nr. 1, sector 5, București”.

**P.M.B. - D.G.I.**

**Director General,**

Cătălin - Sebastian AFLAT

**Director Executiv,**

Mădălina HRISTU

**Serviciul Pregătire Lucrări,**

Lorena BARDAN

**A.M.C.C.R.S.**

**Director Executiv,**

Răzvan - Aurelian MONTEANU

**Serviciul Inițiere Derulare Contracte Servicii,**

Elena LICĂ - RĂDUCANU

**Șef Serviciul Juridic și Resurse Umane,**

Cristina MĂRIEȘ

Întocmit,

**Consilier juridic,**

Bianca - Florica Chiliban - Mărășescu