



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Investiții și al Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București,

Văzând raportul Comisiilor de Specialitate din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.G.M.B. nr. 181/30.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)- Prelungirea Ghencea nr. 322-326 (fost 322-328, sector 6, București)

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 129 alin. (4) lit. d), art. 129 alin. (7) lit. q), 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 HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă indicatorii tehnico – economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București, prevăzuți în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Finanțarea obiectivului de investiții prevăzut la art. 1 se va efectua din bugetul local al Municipiului București prin bugetul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București.

Art.3. Direcțiile de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului București, Direcția Generală Economică și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de2025.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR**

București,

Nr.....

ANEXA la H.C.G.M.B. nr...../.....

Indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București

Principalii indicatori tehnico-economici

Total valoare (fara TVA)	64,137,001.88 lei
Total valoare (cu TVA)	76,323,032.23 lei

Din care

C+M (fara TVA)	53,937,932.83 lei
C+M (cu TVA)	64,186,140.07 lei

Sursa de finanțare: bugetul local al municipiului București, prin Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 102332/25.06.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții
"Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea
continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector
6, București**

Prin raportul comun de specialitate, Direcția Generală Investiții împreună cu Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București supun atenției necesitatea aprobării indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București. Prin Autorizația de construire nr. 369/14.05.2019 au fost autorizate lucrările de construire pentru imobilul cu funcțiunea de locuințe colective sociale, cu regim de înălțime S+P+11 E pe terenul deținut conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1561/2018, intabulat în Cartea Funciară nr. 208195 cu încheierea nr. 96686/2018, număr cadastral 208195.

Potrivit documentației, pentru noile lucrări propuse nu sunt prevăzute extinderi sau supraetajări ale construcției existente.

Față de cele expuse anterior și având în vedere faptul că proiectul este în concordanță cu prevederile legale în vigoare supunem atenției Consiliului General al Municipiului București prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București.

PRIMAR GENERAL,
STELIAN BUJDUVEANU

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București

Nr. DGI 102234/25.06.2025

Nr. DGASMB 3007/13.06.2025

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București

Prin Autorizația de construire nr. 369/14.05.2019, au fost autorizate lucrările de construire pentru imobilul cu funcțiunea de locuințe colective sociale, cu regim de înălțime S+P+11 E, pe terenul deținut conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1561/2018, intabulat în Cartea Funciară nr. 208195 cu încheierea nr. 96686/2018, număr cadastral 208195.

Companiei Municipale Imobiliara București SA a deținut dreptul de proprietate asupra imobilului, ulterior acesta fiind preluat de către Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București prin contractul de vânzare nr. 348/03.04.2024.

Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București a achiziționat, în numele Municipiului București, imobilul din Prelungirea Ghencea nr.322-326, sector 6, București în vederea definitivării lucrărilor, care, la momentul preluării aveau un grad de finalizare de aproximativ 54,5%.

Astfel, achiziția imobilului din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București, aflat în construcție, a fost necesară întrucât Compania Municipală Imobiliara București SA se afla în imposibilitatea finalizării lucrărilor și implicit Municipiul București nu putea repartiza locuințele sociale conform, notelor de atribuire întocmite în luna septembrie 2020.

Conform Memoriului justificativ prezentat de Proiectantul General Trustul de Clădiri Metropolitane București, au fost executate următoarele lucrări:

- Organizarea de șantier – 100%.
- Structură:
 - lucrările de infrastructură structură de rezistență – 100%
 - lucrări de izolații hidrofuge infrastructură – 100%
 - lucrările de suprastructură de rezistență – 98%.
- Instalații:
 - instalații infrastructură – 15%
 - instalații suprastructură – 15%
 - branșamente – 0%.
- Arhitectură:
 - lucrări zidării închideri exterioare – 100%

lucrări balcoane – zidării – 70%
lucrări zidării compartimentări interioare – 100%
lucrări gips carton – placări și compartimentări – 20%
tâmplărie – închideri exterioare – 100%
tâmplărie interioară – 2%
lucrări la terasă peste parter – 50%
lucrări la terasă peste etaj 11 – 80%
lucrări termoizolație - termosistem fațade – 15%
lucrări finisaje exterioare – 0%
lucrări finisaje interioare – 5%
lucrări amenajare teren – trotuare de gardă, alei pietonale, alei carosabile, spații verzi – 0%
lucrări balustrade și mână curentă scări, balcoane, rampe – 0%
lucrări montare echipamente tehnologie și funcționale – 5%.

Lucrările rămase de executat sunt:

Structură:

lucrările de suprastructură de rezistență – 2% - elemente decorative metalice/ beton armat tip copertine *Instalații:*

instalații infrastructură – 85% - trasee și echipamente
instalații suprastructură – 85% - trasee și echipamente
branșamente – 100%
probe instalații incendiu – 100%
probe instalații sanitare, electrice, termice – 100%

Arhitectură:

lucrări balcoane – zidării – 30%
lucrări gips carton – placări și compartimentări – 80%
tâmplărie interioară – 98%
lucrări la terasă peste parter – 50% - straturi de finisare pentru terasă verde și terasa circulabilă
lucrări la terasă peste etaj 11 – 20% - straturi de finisare pentru terasă vizitabilă
lucrări termoizolație - termosistem fațade – 85%
lucrări finisaje exterioare – 100% la fațade și copertine
lucrări amenajare teren – trotuare de gardă, alei pietonale, alei carosabile, spațiu verde – 100%
lucrări balustrade și mână curentă scări, balcoane, rampe – 100%
lucrări montare echipamente tehnologie și funcționale – 95%
probe inundare terase – 100%
lucrări finisaje interioare – 95% la tavane, pereți și pardoseli

În urma discuțiilor purtate între Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și Trustul de Clădiri Metropolitane București (T.C.M.B), pentru finalizarea construcției, dar și având în vedere necesitatea optimizării costurilor de execuție, au fost stabilite o serie de modificări față de proiectul inițial și față de dispozițiile de șantier, urmând a se renunța la:

- se vor elimina cele 31 de sisteme de parcare multietajate, tip Klaus, iar locurile de parcare rezultate se vor amenaja la nivelul terenului, în exterior;
- se va modifica amenajarea exterioară a terenului prin realizarea locurilor de parcare eliminate din subsolul imobilului, precum și a aleilor carosabile aferente acestora;
- finisajul parcărilor exterioare se va înlocui. Astfel, dalele înierbate vor fi înlocuite cu dale prefabricate autoblocante;
- se va înlocui finisajul panourilor decorative de la balcoane: panourile din fibrociment vor fi înlocuite cu plăci din Bond vopsit în câmp electrostatic, culoare RAL 7031, montate pe structură metalică specifică;
- se va renunța la copertina de la parter, ax D, între axele 3 și 5';
- se va renunța la grădinile aferente apartamentelor de la etajul 1, acestea fiind înlocuite cu terase necirculabile sau circulabile ocazional;
- finisajul pardoselilor interioare va fi înlocuit cu parchet laminat de 8 mm și covor PVC montat prin lipire;
- se va elimina finisajul de pardoseală din boxele localizate în subsol, precum și din holul aferent acestora; se va păstra pardoseala din beton rugos vopsit;
- se va elimina plafonul fals din spațiile comunitare de la parter, iar instalațiile vor fi montate aparent. Tavanul va fi finisat prin tencuire și vopsire cu vopsea lavabilă de culoare gri închis sau negru.

Ca urmare a intrării în vigoare a noilor norme de proiectare și a cerințelor de eficiență energetică, se vor efectua următoarele modificări față de proiectul inițial și dispozițiile de șantier anterioare, care vor duce la necesitatea suplimentării valorii inițiale a lucrărilor:

- se vor modifica grosimile stratului termoizolant de la fațade și terase, precum și materialele utilizate. Astfel: termoizolarea fațadelor se va realiza cu vată bazaltică de 15 cm, termoizolarea teraselor cu vată bazaltică de 30 cm, iar termoizolarea intradosului planșeului peste parter (zona serviciilor comunitare) cu vată bazaltică de 10 cm;
- se propune amplasarea unei centrale termice la parter, în zona dedicată serviciilor comunitare. Aceasta va include o cameră a cazanelor (poziționată spre partea posterioară, în afara amprentei etajului 1) și un punct termic pentru distribuție. Coșul de fum va fi amplasat pe fațada de nord și va fi realizat din inox;
- distribuția agentului termic se va face pe coloane amplasate pe holurile de nivel, cu sistem distribuitor-colector și distribuție în pardoseală până la casetele de distribuție din apartamente. Execuție: coloane principale cu țevă tip PPR-AL (cu inserție de aluminiu), distribuție în șapă cu țevă tip PEX-A;
- consumul agentului termic va fi contorizat prin contoare de energie termică, montate în cadrul sistemului distribuitor-colector.

Urmare a optimizărilor propuse, vor apărea modificări ale instalațiilor și dotărilor construcției, după cum urmează:

- distribuția apei reci și calde de consum se va realiza prin coloane amplasate pe holurile de nivel, cu sistem distribuitor-colector și distribuție în pardoseală până la consumatorii din apartamente.

Execuție: coloane principale cu țevă tip PPR-AL (insertie din aluminiu), distribuție în șapă cu țevă tip PEX-A;

- consumul de apă rece și caldă va fi contorizat. Contoarele vor fi amplasate în cadrul sistemului distribuitor-colector;
- va fi prevăzută o instalație de alimentare a construcției cu gaze naturale, inclusiv distribuția acestora;
- apartamentele vor fi racordate la rețeaua de gaze pentru alimentarea cuptoarelor și plitelor. Nu vor fi prevăzute circuite pentru plite și cuptoare electrice;
- în apartamente se vor prevedea poziții pentru mașini de spălat rufe și vase, racordate la rețeaua electrică. Beneficiarul va decide oportunitatea instalării acestora;
- în apartamente se vor crea poziții pentru echipamente de răcire (trasee pentru agent frigorific, condens, alimentare electrică). Beneficiarul va decide oportunitatea instalării acestora;
- se va analiza și clarifica, împreună cu beneficiarul, situația hidranților stradali existenți în zonă. Dacă, în urma dezvoltărilor desfășurate în zonă, rețeaua de hidranți a fost îmbunătățită și furnizorul poate asigura debitul normal, se va proceda la optimizarea gospodăriei de apă pentru stingere;
- în conformitate cu normele în vigoare, vor fi prevăzute canalizații pentru instalarea ulterioară a circuitelor de încărcare a vehiculelor electrice;
- se va extinde rețeaua de detecție incendiu pe spațiile comune și holurile de nivel, conform normelor actuale;
- construcția va fi dotată cu sisteme de supraveghere video și interfon. De asemenea, vor fi prevăzute trasee și instalații pentru racordarea la sistemele de internet și televiziune prin cablu/fibră optică;
- în spiritul eficienței energetice, pe terasa construcției vor fi amplasate panouri solare și fotovoltaice.

Astfel, toate aceste modificări duc la actualizarea devizului general inițial pentru obiectivul de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter-continuare lucrări și modificări de temă", din Prelungirea Ghencea nr.322-326, sector 6, București.

Față de cele menționate, necesitatea actualizării devizului general, provine și din:

- introducerea de noi capitole, conform prevederilor H.G. nr. 1116/2023 pentru modificarea și completarea H.G. nr. 907/2016, respectiv, introducerea subcapitolelor:

- 3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate;
- 7.1. Cheltuieli aferente marjei de buget ;
- 7.2. Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț;

- creșterea actuală a prețurilor materialelor pentru restul de executat.

Total valoare Lei (fara TVA)		Total valoare Lei (cu TVA)		C+M Lei (fara TVA)		C+M Lei (cu TVA)	
Valoare inițială Deviz	Valoare modificată Deviz	Valoare inițială Deviz	Valoare modificată Deviz	Valoare inițială Deviz	Valoare modificată Deviz	Valoare inițială Deviz	Valoare modificată Deviz
41.606.571,31	64.137.001,88	49.511.819,86	76.323.032,23	35.503.080,78	53.937.932,83	42.248.666,13	64.186.140,07

Astfel, principalii indicatori tehnico-economici sunt:

Total valoare (fara TVA)	64,137,001.88 lei
Total valoare (cu TVA)	76,323,032.23 lei
Din care	
C+M (fara TVA)	53,937,932.83 lei
C+M (cu TVA)	64,186,140.07 lei

Comparativ cu devizul general inițial, prezentat de Trustul de Clădiri Metropolitane București valoarea a fost majorată cu aproximativ 54%.

Față de cele expuse anterior a fost întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții din Prelungirea Ghencea nr. 322 – 326, Sector 6, București.

P.M.B. – D.G.I.

Director General

Cătălin Sebastian AFLAT



D.G.A.S.M.B.

Director General

Cosmina Ioana SIMEAN NICOLESCU



Întocmit,

Consilier Juridic

Adrian OPREA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 208195 București Sectorul 6

Nr. cerere	35066
Ziua	03
Luna	04
Anul	2024
Cod verificare 100165964807	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 53440
Nr. cadastral vechi: 5524/1

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Prel GHENCEA, Nr. 322-326, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	208195	Din acte: 27.225 Masurata: 27.261	Teren împrejmuit; teren împrejmuit cu gard de plasa pe latura de Est

B. Partea II. Proprietari și acte

D. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42180 / 24/05/2019		
Act Administrativ nr. 369, din 14/05/2019 emis de PRIMARIA SECTOR 6;		
B8	Se noteaza autorizatia de construire nr 369/14.05.2019 emisa de PRIMARIA SECTOR 6 , cu privire la construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime S+P/S+P+11E .	A1
35066 / 03/04/2024		
Act Notarial nr. 348, din 03/04/2024 emis de Trica Constanta Claudia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI, CIF:15531230		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
102096 / 08/11/2019		
Act Notarial nr. 4364, din 07/11/2019 emis de LIDIA DRAGAN;		
C3	Se noteaza declaratia aut. 1204/28.04.2016 emisa de BNP Enache Florentina, prin care proprietarul tabular se obliga sa respecte dreptul de uz si servitute de trecere care isi produc efecte ope legis asupra unei suprafete de 37,67 mp din teren (28,04 mp din imobilul ce se va edifica pe teren) 1) E- DISTRIBUTIE MUNTENIA SA, CIF:14507322	A1
35066 / 03/04/2024		
Act Notarial nr. 348, din 03/04/2024 emis de Trica Constanta Claudia;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:64400.81 LEI pentru rest de pret 1) COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA BUCURESTI SA, CIF:37764910	A1

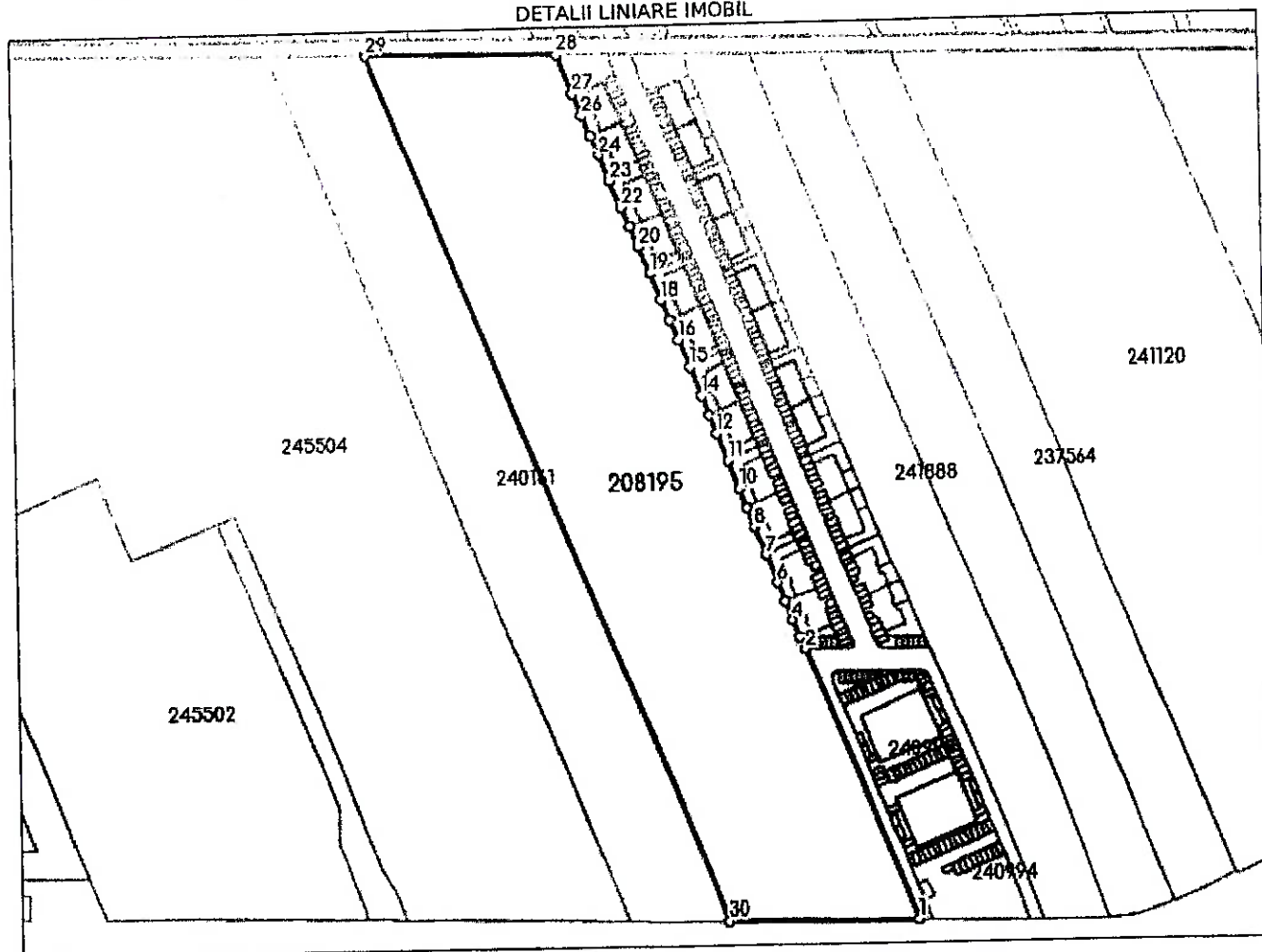


Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
208195	Din acte: 27.225 Masurata: 27.261	teren imprejmuit cu gard de plasa pe latura de Est

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 27.225 Masurata: 27.261	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	116.996
3	4	7.792
5	6	8.159

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	5.439
4	5	8.189
6	7	12.236



Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= m)
7	8	12.224
9	10	8.177
11	12	12.242
13	14	8.223
15	16	11.708
17	18	8.694
19	20	11.449
21	22	8.698
23	24	11.698
25	26	8.696
27	28	16.373
29	30	378.214

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= m)
8	9	8.181
10	11	12.216
12	13	8.163
14	15	12.172
16	17	8.696
18	19	11.702
20	21	8.956
22	23	11.696
24	25	8.709
26	27	9.669
28	29	78.498
30	1	78.091

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.2751957/03-04-2024 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
03-04-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CRISTINA PETRE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





100165964807



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

Dosarul nr. 35066 / 03-04-2024

INCHEIERE Nr. 35066

Registrator: ANDREEA-IOANA LAZARESCU

Asistent registrator: CRISTINA PETRE

Asupra cererii introduse de DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.348/03-04-2024 emis de Trica Constanta Claudia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.2751957/03-04-2024 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 208195, inscris in cartea funciara 208195 UAT Bucuresti Sectorul 6 avand proprietarii: COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA BUCUREȘTI SA in cota de 1/1 de sub B.7;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 64400.81 LEI pentru rest de pret asupra A.1 in favoarea COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA BUCUREȘTI SA, sub C.4 din cartea funciara 208195 UAT Bucuresti Sectorul 6;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, sub B.9 din cartea funciara 208195 UAT Bucuresti Sectorul 6;

Prezenta se va comunica părților:

TRICA CONSTANTA CLAUDIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sectorul 6, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-04-2024

Registrator,

ANDREEA-IOANA LAZARESCU

Asistent Registrator,

CRISTINA PETRE

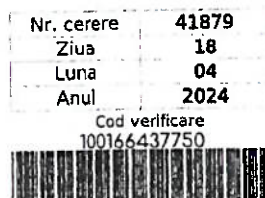


Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 208195 Bucuresti Sectorul 6



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 53440
Nr. cadastral vechi: 5524/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bucuresti Sectorul 6, Prel GHENCEA, Nr. 322-326, Jud. Bucuresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	208195	Din acte: 27.225 Masurata: 27.261	Teren imprejmuit; teren imprejmuit cu gard de plasa pe latura de Est

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42180 / 24/05/2019		
Act Administrativ nr. 369, din 14/05/2019 emis de PRIMARIA SECTOR 6;		
B8	Se noteaza autorizatia de construire nr 369/14.05.2019 emisa de PRIMARIA SECTOR 6 , cu privire la construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime S+P/S+P+11E .	A1
35066 / 03/04/2024		
Act Notarial nr. 348, din 03/04/2024 emis de Trica Constanta Claudia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI , CIF:15531230		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
102096 / 08/11/2019		
Act Notarial nr. 4364, din 07/11/2019 emis de LIDIA DRAGAN;		
C3	Se noteaza declaratia aut. 1204/28.04.2016 emisa de BNP Enache Florentina, prin care proprietarul tabular se obliga sa respecte dreptul de uz si servitute de trecere care isi produc efecte ope legis asupra unei suprafete de 37,67 mp din teren (28,04 mp din imobilul ce se va edifica pe teren)	A1
1) E- DISTRIBUTIE MUNTENIA SA , CIF:14507322		
35066 / 03/04/2024		
Act Notarial nr. 348, din 03/04/2024 emis de Trica Constanta Claudia;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:64400808 LEI pentru rest de pret	A1
1) COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA BUCURESTI SA , CIF:37764910		



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	12.224	8	9	8.181
9	10	8.177	10	11	12.216
11	12	12.242	12	13	8.163
13	14	8.223	14	15	12.172
15	16	11.708	16	17	8.696
17	18	8.694	18	19	11.702
19	20	11.449	20	21	8.956
21	22	8.698	22	23	11.696
23	24	11.698	24	25	8.709
25	26	8.696	26	27	9.669
27	28	16.373	28	29	78.498
29	30	378.214	30	1	78.091

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
18-04-2024

Asistent Registrator,
CONSTANTIN DIACONU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515

PMB Registratură

Nr. înreg: 96304

Data: 19.06.2025 11:03:58
înregistrări:

Nr. înreg. ilicite:

Cetățean: DIRECȚIA GENERALĂ DE
ASISTENȚA SOCIALĂ A
MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI

Adr. Cetățean:

Stradă - Constantin Mille, etarist, nr.
10, Bloc -, Scara -, Etaj -,
Apartament -, BUCUREȘTI
SECTORUL 1

Tel: 0213142315, 0413142316

Ghișeu: 10

Cond. PMB:

Direcție: Direcția Generală Investiții

Tip: Probleme diverse
doc.:

Desc. Probl: PROIECT DE HOTĂRĂRE
PRIVIND APROBAREA
INDICATORILOR
TEHNICO-ECONOMICE

Adresa: prelongire - Ghencea, m.
322-326, Bloc -, Scara -, Etaj
-, Apartament -, BUCUREȘTI
SECTORUL 6

Tip: Cerere inițială
petiție:

P. de contact:

-f. Supl. -

Doc. 2007/13.06.2025
extern:

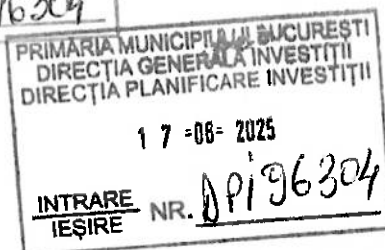
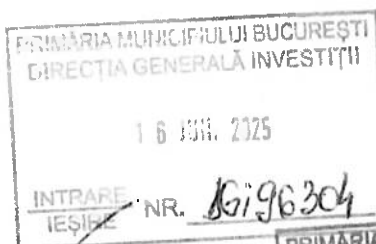
Modalitate: Personal
ridicare
răspuns:



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Nr. SPPA/mn/...../13.06.2025

Către: Primăria Municipiului București
Direcția Generală Investiții



Prin prezenta supunem, atenției dvs. propunerea privind necesitatea înaintării către Consiliul General al municipiului București a proiectului de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții "Construcție imobil locuințe colective sociale S+P+11 E cu funcțiune mixtă la parter-continuare lucrări și modificări de temă", din Prelungirea Ghencea nr.322-326, sector 6, București.

Cu deosebită considerație,

Cosmina Ioana SIMIEAN NICOLESCU
Director General



Str Constantin Mille nr.10 sector 1 București România
Tel: 021/314.23.15 Fax: 021/314.23.16
E-mail: registratura@dgas.ro, website: www.dgas.ro
Operator date cu caracter personal nr. 11270

DEVIZ GENERAL

Conform H.G. nr 907/29 noiembrie 2016, HG1116 16/11/2023

al obiectivului de investitie Constructii imobil de locuinte colective sociale S+P+11 E cu functiune mixta la parter - continuare lucrari si
modificari tema din Prolungirea Ghencea nr.322-326

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	1,817,533.35	345,331.34	2,162,864.69
	1.2.1 Demolari / decopertari /Amenajarea terenului rest de executat		0.00	0.00
	1.2.2 Amenajarea terenului	1,817,533.35	345,331.34	2,162,864.69
1.3	Amenajari pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială (conform aviz Mediu PMB)	118,432.00	22,502.08	140,934.08
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
	1.4.1 Cheltuieli pentru relocarea traseu apa/ canalizare	0.00	0.00	0.00
	1.4.2 Cheltuieli pentru relocarea traseu cablu electric	0.00	0.00	0.00
Total capitol 1		1,935,965.35	367,833.42	2,303,798.77
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Realizarea utilitatilor necesare obiectivului: retele de racord-electrice; apa-canal; gaz;	3,461,984.54	657,777.06	4,119,761.60
	2.1.1 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - GAZE	78,500.00	14,915.00	93,415.00
	2.1.2 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - APA/CANAL	91,730.17	17,428.73	109,158.90
	2.1.3 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - ELECTRICITATE	96,300.00	18,297.00	114,597.00
	2.1.4 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor - POST TRAFU	3,195,454.37	607,136.33	3,802,590.69
Total capitol 2		3,461,984.54	657,777.06	4,119,761.60
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	8,000.00	1,520.00	9,520.00
	3.1.1. Studii de teren	8,000.00	1,520.00	9,520.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice-curenti slabi	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.3	Expertizare tehnică	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	1,337,562.00	254,136.78	1,591,698.78
	3.5.1. Temă de proiectare	5,000.00	950.00	5,950.00
	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	0.00	0.00	0.00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	15,000.00	2,850.00	17,850.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	45,000.00	8,550.00	53,550.00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție (revizuire proiect rest de executat)	474,562.00	90,166.78	564,728.78
	Proiectare decontata prin contractul 37/05.08.2019	798,000.00	151,620.00	949,620.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	13,500.00	2,565.00	16,065.00
3.7	Consultanță	136,000.00	25,840.00	161,840.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	132,000.00	25,080.00	157,080.00
	3.7.2. Auditul financiar	4,000.00	760.00	4,760.00
3.8	Asistență tehnică	204,500.00	38,855.00	243,355.00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	66,500.00	12,635.00	79,135.00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	60,000.00	11,400.00	71,400.00
	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	6,500.00	1,235.00	7,735.00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	120,000.00	22,800.00	142,800.00



	3.8.3. Coordonator in materie de securitate si sanatate conform HG300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	18,000.00	3,420.00	21,420.00
Total capitol 3		1,839,562.00	349,516.78	2,189,078.78
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații (rest de executat)	28,192,934.82	5,356,657.62	33,549,592.44
	Construcții și instalații decontata prin contractul 37/05.08.2019	17,939,652.27	3,408,533.93	21,348,186.20
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	1,760,894.20	334,569.91	2,095,464.11
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	920,098.92	174,818.79	1,094,917.71
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	7,296.73	1,386.38	8,683.11
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
Total capitol 4		48,820,876.94	9,275,966.62	58,096,843.56
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	712,201.65	135,318.31	847,519.96
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier decontata prin contractul 37/05.08.2019	495,199.78	94,087.96	589,287.74
	5.1.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier (rest de executat)	151,301.87	28,747.36	180,049.23
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului (rest de executat)	65,700.00	12,483.00	78,183.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	979,917.54	0.00	0.00
	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% C+M	244,104.38	0.00	244,104.38
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M	488,208.77	0.00	488,208.77
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M	244,104.38	0.00	244,104.38
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	3,500.00	0.00	3,500.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute 5 % (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4)	2,788,044.44	529,728.44	3,317,772.89
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	50,000.00	9,500.00	59,500.00
Total capitol 5		4,530,163.63	860,731.09	5,390,894.72
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	6,800.00	1,292.00	8,092.00
6.2	Probe tehnologice și monitorizare	29,700.00	5,643.00	35,343.00
Total capitol 6		36,500.00	6,935.00	43,435.00
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 5% din (1.2 + 1.3 +1.4 + 2 + 3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	2,809,559.53	533,816.31	3,343,375.85
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	702,389.88	133,454.08	835,843.96
Total capitol 7		3,511,949.42	667,270.39	4,179,219.81
TOTAL GENERAL		64,137,001.88	12,186,030.36	76,323,032.23
din care: C + M (1.2 + 1.3 +1.4 + 2 + 4.1 + 4.2+5.1.1)		53,937,932.83	10,248,207.24	64,186,140.07
	Suprafata construita desfasurata	12,721.25	12,721.25	12,721.25
	C+M Costuri lei/m2	4,239.99	805.60	5,045.58
	C+M Costuri euro/m2	848.00	161.12	1,009.12
	Suprafata utila construita desfasurata	10,457.45	10,457.45	10,457.45
	C+M Costuri lei/m2 util	5,157.85	979.99	6,137.84
	C+M Costuri euro/m2 util	1,031.57	196.00	1,227.57

Proiectant,
Trustul de Clădiri Metropolitane București S.A.



Ofertant,

TRUSTUL DE CLADIRI METROPOLITANE BUCURESTI S.A.

DEVIZ GENERAL

Conform H.G. nr 907/29 noiembrie 2016, HG1116 16/11/2023

al obiectivului de investitii Bloc locuinte sociale Bdul Prelungirea Ghencea nr.324-326

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	1,817,533.35	345,331.34	2,162,864.69
	1.2.1 Demolari / deopertari		0.00	0.00
	1.2.2 Amenajarea terenului	1,817,533.35	345,331.34	2,162,864.69
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială (conform aviz Mediu PMB)	118,432.00	22,502.08	140,934.08
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00
	1.4.1 Cheltuieli pentru relocarea traseu apa/ canalizare	0.00	0.00	0.00
	1.4.2 Cheltuieli pentru relocarea traseu cablu electric	0.00	0.00	0.00
Total capitol 1		1,935,965.35	367,833.42	2,303,798.77
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Realizarea utilitatilor necesare obiectivului: retele de racord-electrice; apa-canal; gaz;	3,461,984.54	657,777.06	4,119,761.60
	2.1.1 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - GAZE	78,500.00	14,915.00	93,415.00
	2.1.2 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - APA/CANAL	91,730.17	17,428.73	109,158.90
	2.1.3 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor necesare obiectivului - ELECTRICITATE	96,300.00	18,297.00	114,597.00
	2.1.4 Chelt. Pt. asig. Utilitatilor - POST TRAFU	3,195,454.37	607,136.33	3,802,590.69
Total capitol 2		3,461,984.54	657,777.06	4,119,761.60
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	8,000.00	1,520.00	9,520.00
	3.1.1. Studii de teren	8,000.00	1,520.00	9,520.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice-curenți slabi	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	15,000.00	2,850.00	17,850.00
3.3	Expertizare tehnică	120,000.00	22,800.00	142,800.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	5,000.00	950.00	5,950.00
3.5	Proiectare	399,090.00	75,827.10	474,917.10
	3.5.1. Temă de proiectare	5,000.00	950.00	5,950.00
	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	0.00	0.00	0.00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	15,000.00	2,850.00	17,850.00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	4,500.00	855.00	5,355.00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	374,590.00	71,172.10	445,762.10
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	13,500.00	2,565.00	16,065.00
3.7	Consultanță	136,000.00	25,840.00	161,840.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	132,000.00	25,080.00	157,080.00
	3.7.2. Auditul financiar	4,000.00	760.00	4,760.00
3.8	Asistență tehnică	156,500.00	29,735.00	186,235.00

3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	66,500.00	12,635.00	79,135.00
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	60,000.00	11,400.00	71,400.00
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	6,500.00	1,235.00	7,735.00
3.8.2.	Dirigenție de șantier	72,000.00	13,680.00	85,680.00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate conform HG300/2006, cu modificările și completările ulterioare	18,000.00	3,420.00	21,420.00
Total capitol 3		853,090.00	162,087.10	1,015,177.10
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	28,192,934.82	5,356,657.62	33,549,592.44
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	1,760,894.20	334,569.91	2,095,464.11
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	920,098.92	174,818.79	1,094,917.71
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	7,296.73	1,386.38	8,683.11
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
Total capitol 4		30,881,224.67	5,867,432.69	36,748,657.36
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	217,001.87	41,230.36	258,232.23
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	151,301.87	28,747.36	180,049.23
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	65,700.00	12,483.00	78,183.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	0.00	0.00	0.00
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% C+M	154,406.12	0.00	154,406.12
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1% C+M	308,812.25	0.00	308,812.25
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC 0,5% C+M	154,406.12	0.00	154,406.12
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	3,500.00	0.00	3,500.00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute 5 % (1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4)	1,841,738.23	349,930.26	2,191,668.49
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	50,000.00	9,500.00	59,500.00
Total capitol 5		2,108,740.10	400,660.62	2,509,400.72
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	6,800.00	1,292.00	8,092.00
6.2	Probe tehnologice și monitorizare	29,700.00	5,643.00	35,343.00
Total capitol 6		36,500.00	6,935.00	43,435.00
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 5% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	1,863,253.32	354,018.13	2,217,271.45
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	465,813.33	88,504.53	554,317.86
Total capitol 7		2,329,066.65	442,522.66	2,771,589.32
TOTAL GENERAL		41,606,571.31	7,905,248.55	49,511,819.86
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		35,503,080.78	6,745,585.35	42,248,666.13





ARCHITECTURE & ING

Bucuresti, Str. Alecu Russo, nr. 8, sector 2, J40/21355/2005,

RO18230037, office@baukunst.ro, www.baukunst.ro

PROIECTANT GENERAL: T.C.M.B.
PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. BAUKUNST DG s.r.l

PROIECT: "CONSTRUCȚIE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE SOCIALE, S+P+11E CU FUNCȚIUNE MIXTĂ LA PARTER" în vederea continuării și finalizarea obiectivului de investiții

ADRESA: BUCUREȘTI, Sector 6, Șos. Prolungirea Ghencea nr. 322-328

MEMORIU JUSTIFICATIV

Construcție imobil locuințe colective S+P+11E, cu funcțiune mixtă la Parter

în baza Autorizației de Construire nr. 369 din 14.05.2019

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE:

Prin Autorizația de construire nr. 369 din 14.05.2019 au fost autorizate lucrările de construire pentru imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P/S+P+11E pe teren deținut conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1561/2018, intabulat în cartea funciară nr. 208195 cu Încheierea nr. 96686/2018 – număr cadastral 208195.

Sistem constructiv – cadre din beton armat; fundații – radier general; acoperiș – terasă.

Destinație:

Subsol – 30 de locuri de parcare individuale, 62 de locuri de parcare în 31 de sisteme tip Klaus, două adăposturi de protecție civilă, cameră pompe, cameră tablou general, rezervă intangibilă de apă, spațiu post transformare, spațiu tehnic, atelier de întreținere, cameră de gunoi, șase spații tampon, opt boxe, două sasuri, trei ieșiri de urgență, trei tuneluri de desfumare, două case ale scării, două lifturi, rampă de acces.

Parter – spațiu pentru servicii comunitare, spațiu pază cu grup sanitar, un apartament cu o cameră și dependințe, două apartamente cu două camere și dependințe, un apartament cu trei camere și dependințe, cameră de securitate, patru holuri, windfang, două case ale scării, două lifturi, terasă de acces.

Etaje 1÷11 – câte șapte apartamente cu două camere și dependințe, câte trei apartamente cu trei camere și dependințe, câte două holuri, două case ale scării, două lifturi.

Număr de apartamente: 114 și un spațiu pentru servicii comunitare cu o suprafață utilă de 954,95 mp. Număr total de locuri de parcare: 156.

Amplasament: spre stradă la 5,00 m față de viitoare limită de proprietate, respectiv la 23,00 m față de actuala limită de proprietate; spre dreapta la 13,50 m față de limita de proprietate; spre stânga la 8,61 m față de limita de proprietate; spre spate la minim 30,00 m față de viitoarea construcție.

P.O.T. = 41,30 %

C.U.T. = 2,83



Lucrările de execuție la imobilul din Municipiul București, Sect. 6, pe Șos. Prolungirea Ghencea, la nr. 322-328 în baza Autorizației de Construire nr. 369 din 14.05.2019 au început la data de, conform Anuntului de incepere lucrari inregistrat sub nr...../

2. LUCRARI EXECUTATE IN PERIOADA DE VALABILITATE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE AU FOST REALIZATE:

Lucrările pentru organizarea execuției / organizare de șantier - 100%

Structură:

- lucrările de infrastructură structură de rezistență – 100%
- lucrări de izolații hidrofuge infrastructură – 100%
- lucrările de suprastructură de rezistență – 98%

Instalații:

- instalații infrastructură – 15%
- instalații suprastructură – 15%
- branșamente – 0%

Arhitectură:

- lucrări zidării închideri exterioare – 100%
- lucrări balcoane – zidării – 70%
- lucrări zidării compartimentări interioare – 100%
- lucrări gips carton – placări și compartimentări – 20%
- tâmplărie – închideri exterioare – 100%
- tâmplărie interioară – 2%
- lucrări la terasă peste parter – 50%
- lucrări la terasă peste etaj 11 – 80%
- lucrări termoizolație - termosistem fațade – 15%
- lucrări finisaje exterioare – 0%
- lucrări finisaje interioare – 5%
- lucrări amenajare teren – trotuare de gardă, alei pietonale, alei carosabile, spații verzi – 0%
- lucrări balustrade și mână curentă scări, balcoane, rampe – 0%
- lucrări montare echipamente tehnologie și funcționale – 5%

3. LUCRĂRI PROPUSE SI LUCRARI RĂMASE DE EXECUTAT :

3.1. Lucrari propuse de modificare si optimizare:

Data fiind destinatia finala a constructiei si necesitatea de optimizare a costurilor de executie, sau propus o serie de modificari fata de proiectul initial si Dispozitiile de santier ulterioare, dupa cum urmeaza:

- se vor elimina cele 31 sistemele de parcare multietajate, tip Klaus, iar locurile de parcare rezultate se vor amenaja in exterior, la nivelul terenului;



- se va modifica amenajarea exterioara a terenului prin realizarea locuri lor de parcare eliminate din subsolul imobilului, precum si a alei carosabile aferente acestor locuri;
- finisajul parcarilor exterioare se va inlocui. Astfel dalele inierbate vor fi inlocuite cu dale prefabricate autoblocante.

- Se va inlocui finisajul panouriilor decorative la balcoane, din panou fibrociment in placare Bond vopsit in câmp electrostatic RAL 7031, montata pe structură metalică specifică;
- Se va renunta la copertină parter ax D între axele 3 și 5';
- Se va renunta la grădinile aferente apartamentelor de la etajul 1 și înlocuirea acestora cu terasă necirculabilă/ circulabila ocazional.

- Se va inlocui finisajul pardoselilor interioare cu parchet laminat 8 mm, cu covor PVC montat prin lipire;
- Se va elimina finisajul de pardoseala din boxele localizate in subsol, precum si in holul acestora. Se va pastra pardoseala cu beton rugos vopsit;
- Se va elimina plafonul fals din spațiile comunitare de la parter și montaj instalații aparent. Finisare tavan prin tencuire si vopsitorie lavabilă culoare gri inchis/ negru.

Ca urmare a modificarilor normelor de proiectare si a cerintelor de eficienta energetica se vor face modificari fata de proiectul initial si Dispozitiile de santier ulterioare, dupa cum urmeaza:

- Se vor modifica grosimile stratului termoizolant la fatade si terase, precum si a materialului. Astfel, termoizolarea fatadelor se va face cu vata bazaltica 15 cm, termoizolarea teraselor se va face cu vata bazaltica 30 cm, termoizolarea intradosului de planseu peste parter, in zona serviciilor comunitare, se va face cu vata bazaltica 10 cm.

- Se propun amplasare unei centrale termice in cadrul parterului, în zona dedicată serviciilor comunitare. Centrala va contine camera cazanelor, pozitionata catre partea posterioara, in afara amprentei etajului 1, precum si punct termic pentru distributie. Cosul de fum va fi amplasat exterior, pe fatada de Nord si va fi realizat din inox;
- Distributia agentului termic se va face pe coloane amplasate pe holurile de nivel, cu sistem distribuitor-colector și distribuție în pardoseala până la casetele de distribuție din apartament. Execuție: coloanele principale cu tv. tip PPR-AL (insertie din aluminiu), distributie in sapa cu teava tip PEX-A;
- Consumul agentului termic va fi contorizat. Contoare de energie termica amplasate in cadrul sistemului distribuitor-colector;

Ca urmare a optimizartilor abordate, vor aparea modificari ale instalatiilor si doratilor constructiei, dupa cum urmeaza:

- Distributia de apa de consum rece/ calda se va face prin coloane amplasate pe holurile de nivel, cu sistem distribuitor-colector și distribuție în pardoseala până la consumatorii din apartament. Execuție: coloanele principale cu tv. tip PPR-AL (insertie din aluminiu), distribuție în șapă cu țevă tip PEX-A;
- Consumul de apa rece/ calda va fi contorizat. Contoare de energie termica amplasate in cadrul sistemului distribuitor-colector;



-
- Va fi prevazuta instalatie de alimentare a constructiei cu gaze naturale, precum si distributia acestuia;
 - Apartamentele vor fi racordate la reseaua de gaz pentru alimentarea cuptoarelor si plitelor. Nu vor fi prevazute circuite pentru plite si cuptoare electrice.
 - In apartamente se vor crea pozitiile pentru masini de spalat rufe si vase, racordate la reseaua de alimentare cu energie electrica. Beneficiarul va stabili oportunitatea instalarii echipamentelor;
 - In apartamente se vor crea pozitiile pentru echipamente de racire, trase pentru agent frigorific, condens, alimentare electrica. Beneficiarul va stabili oportunitatea instalarii echipamentelor.
 - Se va analiza/clarifica cu beneficiarul situatia Hidrantilor stradali din zona (existenta acestora). Daca in urma dezvoltarilor desfasurate in zona a fost imbunatatita reseaua de hidranti stradali, respectiv furnizorul poate asigura debitul normal, se va proceda la optimizarea gospodariei de apa pentru stingere;
 - In conformitate cu normele in vigoare, vor fi prevazute canalizatiile pentru posibilitatea prevederii circuitelor de incarcare a vehiculelor electrice;
 - Se va extinde **reseaua de detectie de incendiu** pe spatiile comune/holuri nivel, in conformitate cu normele actuale;
 - Constructia va fi dotata cu sisteme de supraveghere video, interfon. Deasemenea, vor fi prevazute trasee si instalatii de racordare la sistemele de internet si televiziune prin cablu/ fibra optica.
 - In spiritul eficientizarii energetice, pe terasa constructiei se vor amplasa panouri solare si fotovoltaice.

3.2. Lucrari ramase de executat:

Structură:

- lucrările de suprastructură de rezistență – 2% - elemente decorative metalice/ beton armat tip copertine **Instalații:**
- instalații infrastructură – 85% - trasee și echipamente
- instalații suprastructură – 85% - trasee și echipamente
- bransamente – 100%
- probe instalații incendiu – 100%
- probe instalații sanitare, electrice, termice – 100%

Arhitectură:

- lucrări balcoane – zidării – 30%
- lucrări gips carton – placări și compartimentări – 80%
- tâmplărie interioară – 98%
- lucrări la terasă peste parter – 50% - straturi de finisare pentru terasă verde și terasa circulabilă
- lucrări la terasă peste etaj 11 – 20% - straturi de finisare pentru terasă vizibilă
- lucrări termoizolație - termosistem fațade – 85%
- lucrări finisaje exterioare – 100% la fațade si copertine
- lucrări finisaje interioare – 95% la tavane, pereți și pardoseli



- lucrări amenajare teren – trotuare de gardă, alei pietonale, alei carosabile, spațiu verde – 100%
- lucrări balustrade și mână curentă scări, balcoane, rampe – 100%
- lucrări montare echipamente tehnologie și funcționale – 95%
- probe inundare terase – 100%

Din totalul de executat la data întocmirii prezentului memoriu din 100 % lucrări de executat pentru toată investiția:

- sunt realizate **54,5 %** din lucrările de construcții și instalații prevăzute în proiectul nr. 65 din 2018 elaborată de S.C. BAUKUNST DG s.r.l.
- sunt realizate **5%** din lucrările prevăzute pentru instalare utilaje, echipamente tehnologice și funcționale din proiectul nr. 65 din 2018 elaborată de S.C. BAUKUNST DG s.r.l.

Întocmit

PROIECTANT GENERAL:

T.C.M.B.

PROIECTANT ARHITECTURĂ:

S.C. BAUKUNST DG s.r.l

arh. Constantin Riga Fereu arh.

Simona Șchiopu



DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Situatie lucrari exterioare:





Situatie lucrari interioare:



