



PCT. 15

Creștin Șerban
Consilier

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 pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr./.....al Primarului General al Municipiului București;

-Raportul comun de specialitate nr./..... al Direcției Generale Investiții, nr./..... și nr./..... al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic;

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.82/132500/13.08.2025.

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului M.D.L.P.A. nr. 2853/07.11.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat;

- Ordinului M.D.L.P.A. nr. 1459/2025 privind aprobarea Listelor- sinteză ale obiectivelor de investiții pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile multietajate cu destinația principală de locuință și pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții la clădirile de interes și utilitate publică aflate în proprietatea sau administrarea autorităților și instituțiilor administrației publice centrale sau locale din cadrul Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat, 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;

- 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;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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;

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

- H.G. nr. 925/1995 privind aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

- 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.194/31.07.2024 privind aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic.

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 creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București” aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică;

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă finanțarea de la bugetul local al municipiului București prin bugetul propriu al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 21.988.414,06 lei (cu TVA) reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local, conform prevederilor art.10 din Normele Metodologice, aprobate prin OMDLPA nr.2853/2022, cu identificarea categoriilor de cheltuieli ce se finanțează de la bugetul de stat și a celor suportate de beneficiar în devizul general conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

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...../.....**

FIȘĂ INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții „*Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batistei nr. 14, sect. 2, București*”

Valoare totală: **53.826.586,06** lei (fără TVA);

- din care: C+M **26.958.608,84** lei (fără TVA);

Valoare totală: **65.031.982,01** lei (cu TVA);

- din care: C+M **32.619.916,70** lei (cu TVA);

Tip clădire clădire de interes și utilitate publică -socio-culturală - Teatrul Stela Popescu,

Suprafața construită a construcției 624 mp

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție 3974 mp;

Suprafața construcției după intervenție-nu se modifică 3974 mp;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m2 an): **228,58**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m2 an): **429,33**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m2 an): 68,1 l

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO2/m2 an): 70,10

Numărul de persoane (utilizatori): maxim 380

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: 30 luni.

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat - **43.043.567,95** lei (cu TVA);

- valoarea de la bugetul local - **21.988.414,06** lei (cu TVA)

Director Executiv

Răzvan MUNTEANU



Director executiv adjunct,

Elena LICĂ RĂDUCANU

Întocmit, Daniela Bălăceanu



Proiectant de specialitate: BE HOME CONCEPT S.R.L.

Proiectant:
BE HOME CONCEPT S.R.L.

Beneficiar: ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ
PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU
RISC SEISMIC

Anexa nr. 2 la normele metodologice

DEVIZ GENERAL				
al obiectivului de investiție : "“ELABORAREA DOCUMENTATIEI TEHNICO-ECONOMICE FAZA D.A.L.I. PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII – CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE CLĂDIRE DE INTERES ȘI UTILITATE PUBLICĂ SITUATĂ ÎN STRADA BATIȘTEI NR. 14 (ARCUB), SECTOR 2, BUCUREȘTI”"				
VAR. 1 SOLUTIA MAXIMALA DE INTERVENTIE				
SOLUTIA RECOMANDATA				

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)		
		Valoarea^2) (fără TVA)	TVA - 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1.	Obținerea terenului	-	-	-
1.2.	Amenajarea terenului	-	-	-
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	76,318.64	16,026.91	92,345.55
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 1	76,318.64	16,026.91	92,345.55
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	149,301.00	31,353.21	180,654.21
	TOTAL CAPITOL 2	149,301.00	31,353.21	180,654.21
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1.	Studii	150,000.00	31,500.00	181,500.00
3.1.1.	Studii de teren	-	-	-
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-
3.1.3.	Alte studii specifice -studiu acustica sala de spectacole si iluminat, sonorizare scena	150,000.00	31,500.00	181,500.00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	250,000.00	52,500.00	302,500.00
3.3.	Expertizare tehnică (TVA 19%)	58,500.00	11,115.00	69,615.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	45,896.00	9,320.24	55,216.24
3.4.1.	Auditul energetic al clădirilor (TVA 19%)	15,896.00	3,020.24	18,916.24
3.4.2.	Certificarea performanței energetice	30,000.00	6,300.00	36,300.00
3.5.	Proiectare	1,209,168.98	253,925.49	1,463,094.47



3.5.1.	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	-	-	-
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	232,359.78	48,795.55	281,155.33
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	309,813.04	65,060.74	374,873.78
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	47,370.08	9,947.72	57,317.80
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	619,626.08	130,121.48	749,747.56
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-
3.7.	Consultanță	-	-	-
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	-	-	-
3.7.2.	Auditul financiar	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	1,373,122.01	288,355.62	1,661,477.63
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	276,418.48	58,047.88	334,466.36
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	221,134.78	46,438.30	267,573.08
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	55,283.70	11,609.58	66,893.28
3.8.2.	Dirigenție de șantier	808,758.27	169,839.24	978,597.50
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	287,945.26	60,468.50	348,413.76
	TOTAL CAPITOL 3	3,086,686.99	646,716.35	3,733,403.34
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	25,985,533.41	5,456,962.02	31,442,495.43
4.1.1.	Construcții și instalații	25,985,533.41	5,456,962.02	31,442,495.43
4.1.2.	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul	-	-	-
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	332,828.07	69,893.89	402,721.96
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,240,114.63	260,424.07	1,500,538.70
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	900,000.00	189,000.00	1,089,000.00
4.5.1.	Dotări arhitectura	600,000.00	126,000.00	726,000.00
4.5.2.	Accelerometre digitale	300,000.00	63,000.00	363,000.00
4.6.	Active necorporale	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 4	28,458,476.11	5,976,279.98	34,434,756.09
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	552,836.96	116,095.76	668,932.72
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	414,627.72	87,071.82	501,699.54
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	138,209.24	29,023.94	167,233.18
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	460,472.36	0	460,472.36



5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	137,926.79	-	137,926.79
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	27,585.36	-	27,585.36
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	137,926.79	-	137,926.79
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	157,033.42	-	157,033.42
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	5,966,001.63	1,252,860.34	7,218,861.97
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	20,000.00	4,200.00	24,200.00
	TOTAL CAPITOL 5	6,999,310.95	1,373,156.10	8,372,467.05
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 6	-	-	-
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	8,034,878.61	1,687,324.51	9,722,203.12
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	7,021,613.76	1,474,538.89	8,496,152.65
	TOTAL CAPITOL 7	15,056,492.37	3,161,863.40	18,218,355.77
	TOTAL GENERAL	53,826,586.06	11,205,395.95	65,031,982.01
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	26,958,608.84	5,661,307.86	32,619,916.70

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	65,031,982.01
buget de stat	43,043,567.95
buget local	21,988,414.06

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	6,783.75	lei/mp
Suprafata construita desfasurata a imobilului	3,974.00	mp

Data: 04.2024

Beneficiar:

ADMINISTRAȚIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR
CU RISC SEISMIC

Proiectant:

BE HOME CONCEPT S.R.L.

Director executiv: RAZVAN MUNTEANU

Director executiv adjunct: ELENA LICA-RADUCANU

Expert: SEBASTIAN PETRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 138323 / 22.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică

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.

Imobilul situat în str. Batiștei nr. 14, sector 2, este nominalizat în Lista Monumentelor Istorice la poziția 356, cod B-II-m-B-21043, sub denumirea „Palatul Arta”, este construit în perioada 1932-1934 și se afla în proprietatea publică a Municipiului București conform Cărții funciare nr. 216720, utilizatorul și beneficiarul investiției fiind Teatrul „Stela Popescu”.

În urma expertizei tehnice, imobilul a fost încadrat în clasa de risc seismic Rsl corespunzând construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremur și Clasa de importanță II - conf. normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor - P100- 1/2013, fiind necesare intervenții pentru asigurarea stabilității și integrității în RslI (în varianta maximală recomandată de expert).

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate de la bugetul de stat și de la bugetul local al Municipiului București, prin bugetul propriu al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local, de la bugetul local fiind finanțată suma de 21.988.414,06 lei, cu TVA.

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 pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică.

PRIMAR GENERAL,
STELIAN BUJDUVEANU

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. 134539/21.08.2025

Nr. A.M.C.C.R.S. 192/21131/20.08.2025

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică

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 RSI sau RSII, obiectivul prioritar fiind siguranța cetățenilor.

Municipiul București este unitatea administrativ teritorială, cu cel mai mare număr de monumente istorice de pe teritoriul României respectiv, 2.369 monumente istorice din categoria B și 283 monumente din categoria A. Dintre acestea, majoritatea monumentelor se prezintă în stare de conservare precară și pun în pericol viața utilizatorilor acestora și a celor din jur.

Imobilul situat în str. Batiștei nr.14, sector 1, înscris în Cartea funciară 216720, se află în zona centrală a Municipiului București, fiind compus din teren cu suprafața măsurată de 686 mp (700 mp din acte) și construcție cu suprafața construită la sol de 624 mp, regim de înălțime 2S+P+3E+Eint+Pod și spațiu cu altă destinație la subsolul, demisolul și parterul imobilului, având nr. cad. 216720-C1-U1 suprafața utilă de 456,46 mp (conform acte). Suprafața utilă totală a imobilului este de 3.205 mp iar suprafața construită desfășurată este de 3.974 mp.

Imobilul este nominalizat în Lista Monumentelor Istorice la poziția 356, cod B-II-m-B-21043, sub denumirea „Palatul Arta” municipiul București, str. Batiștei nr. 14, datare anul 1932-1934.

Conform Planului Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în Zona Construită Protejată nr. 20 - strada de țesut tradițional majoră Batiștei, subzona Cp1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată.

Se învecinează pe latura de Sud cu Teatrul Național București, la Vest cu Restaurantul Grădina Urbană, la Nord cu str. Batiștei iar la Est cu imobil proprietate privată cu regim de înălțime P+3E+4R.

În prezent, clădirea adăpostește în subsol și demisol, spații de depozitare, spații tehnice și centrala termică, la parter - vestibulul de acces și spații administrative, la etajul 1 - spații administrative,

birouri, săli de conferință, la etajele 2 și 3 - sala de spectacol, la etajul 3 intermediar - spații de depozitare, iar în pod - spații tehnice auxiliare scenei de spectacol și spații de depozitare.

Imobilul se afla în proprietatea publică a Municipiului București, conform Cîrții funciare nr. 216720, utilizatorul și beneficiarul investiției fiind Teatrul "Stela Popescu".

Clădirea în speță, împreună cu celelalte clădiri, situate de-a lungul strazii Batiștei, se constituie într-un front continuu și omogen. Accesul pietonal se face din str. Batiștei.

Lucrările la construcție au început în anul 1932 sub îndrumarea arh. Ioan C. Roșu și arh. Radu Culcer, urmând ca în anul imediat următor clădirea să fie finalizată. În anul 1947, funcțiunea clădirii se schimbă în centru cultural, urmând astfel și o serie de modificări ale partiului. Asupra imobilului au fost realizate reparații capitale conform relevului realizat de Proiect București.

Clădirea și-a menținut funcțiunea de centru social-cultural până în prezent, iar ulterior a trecut în administrarea Teatrului "Stela Popescu", având acum funcțiunea de construcție administrativă și social-culturală.

Conform studiului istoric, clădirea a fost construită în mai multe etape de construire și finalizată în anul 1934. De-a lungul anilor, între 1934 și 1971, s-au realizat mai multe intervenții asupra acesteia, de la schimbarea soluției originare de balcon până la modificări ale partiului în urma schimbărilor de funcțiune.

Realizată în secolul XX, clădirea a fost solicitată de o serie de seisme de intensitate mare (>7.0 magnitudine).

Structura clădirii este formată din cadre spațiale din beton armat și zidărie înrămată și planșee din beton armat, iar la nivelul podului, o șarpantă de lemn. Structura de rezistență este de tipul cadre din beton armat și zidărie înrămată, pereții exteriori, perimetrali, fiind realizați din zidărie de cărămidă plină. Compartimentările clădirii sunt realizate din zidărie din cărămidă plină și gips carton, având grosimi de 42,28 și 14 cm, iar grosimea plăcilor de beton intermediare este de 10 cm.

Conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a clădirilor H.G.R. nr.766/1997, categoria de importanță a clădirii este B - construcții de importanță deosebită, conform Normativului pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor P100-1/2013, clasa de importanță este II iar conform normative de siguranță la foc P118/99, gradul de rezistență la foc este II.

Pentru imobilul situat în strada Batiștei nr. 14, sector 2, au fost întocmite în anul 2023, expertiza tehnică, studiu istorico-arhitectural-urbanistic, studiu geotehnic și audit energetic.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza Tehnică elaborată în anul 2023, 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. Mircea Bârnaure, atestat MLPAT și MC.

În urma expertizei tehnice, acesta a fost încadrat în clasa de risc seismic Rsl corespunzând construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremur și Clasa de importanță II - conf. normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor - P100- 1/2013.

Fiind o clădire încadrată în Rsl, sunt necesare intervenții pentru asigurarea stabilității și integrității în RslII (în varianta maximală recomandată de expert).

Astfel, expertul tehnic a recomandat adoptarea soluției maxime de consolidare, care conduce la o robustețe și la o rezistență suficientă, apropiată de cea a construcțiilor noi proiectate.

Lucrările de consolidare propuse, constau în introducerea unor elemente verticale noi, cămășuirea cu beton armat a unei serii de stalpi existenți, în special la nivelul parterului și subsolului și turnarea unui radier general de $h=60$ cm la subsolul 2 și subsol 1 (zonă amplasată direct pe pământ).

De asemenea, se propune desfacerea elementelor din lemn ale șarpantei și refacerea pe forma existentă.

Soluția de consolidare și recompartimentare/reconfigurare are în vedere păstrarea elementelor valoroase ale spațiilor interioare și exterioare. Ținând cont de protejarea autenticității clădirii, s-au

formulat intervenții de înlocuire a tâmplăriei interioare, exterioare, de refacere a finisajelor deteriorate, de consolidare structurală, de înlocuire a șarpantei, de înlocuire a sistemelor de instalații și conformare a clădirii din punct de vedere al cerințelor de securitate la incendiu și sănătatea populației.

Pentru realizarea lucrărilor de consolidare, se impun lucrări de desfacere a unor finisaje interioare care vor fi refacute după modelul original sau într-un mod diferit pentru a satisface cerințele funcțiunilor fiecărui spațiu, desfacerea unor uși interioare care se vor transla/repoziționa pentru asigurarea funcțiunii existente a spațiilor interioare. Intervențiile de la interior, vor avea un caracter minimal și reconfigurarea spațiilor va avea loc în principal în spațiile tehnice, în scopul de a se adapta nevoilor necesare unei bune funcționări a teatrului.

În cadrul Auditului energetic s-au propus o serie de măsuri și s-a făcut analiza tehnică și economică a acestora. Auditorul energetic recomandă lucrări de renovare energetică ce implică modernizarea de lucrări interioare și exterioare ce au ca scop îndeplinirea exigențelor din legislația actuală (economia de energie, siguranța în exploatare, accesibilitate, igienă, sănătate și mediu etc.).

Prin expertizarea clădirilor, încadrarea lor în clasă de risc seismic și stabilirea soluțiilor de consolidare propuse, se dorește a se obține reducerea riscului seismic la construcțiile existente, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și a se conserva/restaura/replica elementele purtătoare de valoare culturală, având în vedere caracterul de monument al unora dintre imobile.

Lucrarile de intervenții de mai sus, așa cum s-au menționat, vor îmbunătăți gradul de stabilitate al construcției la acțiuni seismice și vor spori eficiența energetică a clădirii.

Astfel, s-au propus 2 scenarii de intervenție: Scenariul 1 maximal - recomandat, conform variantei 1 maximele din Expertiza tehnică - realizarea lucrărilor de reabilitare termică prin adoptarea unui pachet de măsuri maximal: S1+S2+S3+S4+S5+I1+I2+R1 și Scenariul 2 minimal - realizarea lucrărilor de reabilitare termică prin adoptarea unui pachet de măsuri minimal: S1+S2+S3+S4+S5.

S-a optat pentru Scenariul 1 maximal, în urma recomandărilor realizate în cadrul Expertizei tehnice, conform variantei 1 maximele prezentată în aceasta. Deși a fost aleasă varianta maximală, în urma calculului rezultă o amortizare a investiției într-o perioadă de 4 ani și 11 luni.

La baza întocmirii sumelor totale au stat devizul realizat prin intermediul sistemului informatic pentru elaborarea, analiza și calculul documentației tehnico-economice de execuție pentru activitatea de construcții - WINDEV, precum și ofertele solicitate pe piață, astfel încât prețurile sunt în concordanță cu cele de pe piața curentă.

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

Deviz general			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare exclusiv TVA	TVA 19%+21%	Valoare inclusiv TVA
	lei	lei	lei
1	2	3	4
TOTAL GENERAL	53.826.586,06	11.205.395,95	65.031.982,01
din care: C + M	26.958.608,84	5.661.307,86	32.619.916,70

Durata estimată de către proiectant pentru finalizarea lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții este de 30 luni calendaristice.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 77 în Lista sinteză a obiectivelor de investiții pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință, aprobată prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 1459/2025, Anexa 2.

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate de la bugetul de stat și de la bugetul local al Municipiului București prin bugetul propriu al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local, de la bugetul local fiind finanțată suma de 21.988.414,06 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 82/132500/13.08.2025

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 pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice clădire de interes și utilitate publică situată în strada Batiștei nr. 14, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică.

P.M.B. - D.G.I.
Director General,

Cătălin - Sebastian AFLAT



Director Executiv,
Mădălina HRISTU

Serviciul Planificare Lucrări,
Lorena BARDAN

A.M.C.C.R.S.
Director Executiv,

Răzvan - Aurelian MĂNTEANU



Director Executiv Adjunct
Elena LICĂ-RĂDUCANU

Șef Serviciul Juridic și Resurse Umane,
Cristina MĂRIEȘ