



— Camelia Eneanu
— Comisia juridică
18.11.2025

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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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, Direcția Planificare Investiții 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.;

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;
- Ordinul 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;
- Ordinul 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;

- 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 „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, București”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă finanțarea de la bugetul local prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 27.749.035,22 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...../.....**

INDICATORII TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, București”

Valoare totală: 74.221.259,89 lei (exclusiv TVA);
- din care: C+M 40.263.023,32 lei (exclusiv TVA);
Valoare totală: 89.685.353,72 lei (inclusiv TVA);
- din care: C+M 48.718.258,22 lei (inclusiv TVA);

Tip clădire: clădire de interes și utilitate publică

Regim de înălțime: S+P+1E+M

Suprafața construită a construcției: 3.926,23 mp

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: 3.926,23 mp;

Suprafața construcției după intervenție (nu se modifică): 3.926,23 mp;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): 146,38

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): 575,90

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m² an): 12,66

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kg CO₂/m² an): 50,90

Numărul de persoane (utilizatori): 300

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: 24 luni.

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat – 61.936.318,50 lei (inclusiv TVA);
- valoarea de la bugetul local - 27.749.035,22 lei (inclusiv TVA).



Director Executiv,
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RĂDUCANU

Întocmit,

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrări

Șef Serviciu,
Andreea CEL MARE

Anexa nr. 2 la normele metodologice

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiție : "CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE
CLĂDIRE DE INTERES PUBLIC ȘI UTILITATE PUBLICĂ SITUATĂ ÎN
Bd. I. C. BRĂTIANU NR.10 (DOAMNEI NR.22) SECTOR 3, BUCUREȘTI
Varianta Minimală

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)			
		Valoarea^2) (fără TVA)	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
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	-		-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-		-	-
	TOTAL CAPITOL 1	-		-	-
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	100,000.00		21,000.00	121,000.00
	TOTAL CAPITOL 2	100,000.00		21,000.00	121,000.00
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	180,000.00	-	37,800.00	217,800.00
3.1.1.	Studii de teren	-		-	-
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-		-	-
3.1.3.	Alte studii specifice	-		-	-
3.1.4.	Alte studii specifice- Studii lemn, metal, piatra, biologic	180,000.00		37,800.00	217,800.00
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5,000.00	950.00		5,950.00
3.3.	Expertizare tehnică	183,433.47	34,852.36	-	218,285.83
	Expertizare tehnică	183,433.47	34,852.36		218,285.83
	Expertita la foc	-		-	-
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	23,623.63	3,747.82	818.63	28,190.08
3.4.1.	Elaborarea Certificatului de performanță energetică	3,898.25		818.63	4,716.88
3.4.2.	Auditul energetic	19,725.38	3,747.82		23,473.20
3.5.	Proiectare	364,668.24		76,580.34	441,248.58
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	69,572.80		14,610.29	84,183.09
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	69,886.89		14,676.25	84,563.14
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	62,034.43		13,027.23	75,061.66
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	163,174.12		34,266.57	197,440.69
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	639,319.19		134,257.03	773,576.22
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului	138,242.56		29,030.94	167,273.50
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	82,000.00		17,220.00	99,220.00
3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	10,541.24		2,213.66	12,754.90
3.8.1.3.	Elaborare documentație faza AS-BUILT, inclusiv Deviz general actualizat	45,701.32		9,597.28	55,298.60
3.8.2.	Dirigenție de șantier	417,563.86		87,688.41	505,252.27
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare	83,512.77		17,537.68	101,050.45
	TOTAL CAPITOL 3	1,396,044.53	39,550.18	249,456.00	1,685,050.71
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1.	Construcții și instalații	39,267,665.43		8,246,209.74	47,513,875.17
4.1.1.	Lucrări de intervenții	32,635,933.61		6,853,546.06	39,489,479.67
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	6,631,731.82		1,392,663.68	8,024,395.50
4.1.3.	Lucrări aferente corpurilor de clădire neeligibile/extinderi				
4.1.4.	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul				
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	60,230.18		12,648.34	72,878.52
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,396,010.00		293,162.10	1,689,172.10
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-		-	-
4.5.	Dotări	1,032,480.00		216,820.80	1,249,300.80
	dotari arhitectura	832,480.00		174,820.80	1,007,300.80
	accelerometre digitale	200,000.00		42,000.00	242,000.00
4.6.	Active necorporale	-		-	-
	TOTAL CAPITOL 4	41,756,385.61		8,768,840.98	50,525,226.59
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	1,043,909.64		219,221.03	1,263,130.67
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	835,127.71		175,376.82	1,010,504.53
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	208,781.93		43,844.21	252,626.14
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	562,893.26		-	562,893.26
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-		-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	201,315.12		-	201,315.12
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	40,263.02		-	40,263.02
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	201,315.12		-	201,315.12

[Signature]

5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	120,000.00		-	120,000.00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	8,552,074.61		1,795,935.67	10,348,010.28
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00		2,100.00	12,100.00
	TOTAL CAPITOL 5	10,168,877.51		2,017,256.70	12,186,134.21
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-		-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	180,000.00		37,800.00	217,800.00
	TOTAL CAPITOL 6	180,000.00		37,800.00	217,800.00
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)	11,015,983.55		2,313,356.55	13,329,340.10
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	9,603,968.69		2,016,833.42	11,620,802.11
	TOTAL CAPITOL 7	20,619,952.24		4,330,189.97	24,950,142.21
	TOTAL GENERAL	74,221,259.89	39,550.18	15,424,543.65	89,685,353.72
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	40,263,023.32		8,455,234.90	48,718,258.22

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	89,685,353.72
buget de stat	61,936,318.50
buget local	27,749,035.22

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	10,254.88	lei/mp
Suprafața construită desfășurată a imobilului Acd	3,926.23	mp

Beneficiar:
A.M.C.C.R.S.
Director Executiv
Răzvan Munteanu

Director Executiv-Adjunct
Elena Lici-Răducanu

Proiectant:
Popp&Asociații SRL
ing. Daniel Horge

ȘEF SERVICIU ÎNȚEBERE, DERUBARE CONTRACTE LUCRĂRI
ANDREEA OEL MARE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 195318/18.11.2025

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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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

Imobilul situat în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, este amplasat în zona centrală a Municipiului București, fiind înscris în Cartea funciară nr. 204274 și face parte din domeniul public al Municipiului București. Clădirea are un regim de înălțime de S+P+1+M, suprafața construită la sol 1.031,84 mp iar suprafața construită desfășurată este de 3.926,23 mp.

Clădirea sus-menționată figurează înscrisă la poziția 869 în Lista monumentelor istorice, actualizată 2015, sub denumirea de Creditul Rural, B-II-m-B-18596, cu adresa pe str. Doamnei nr.22, sector 3, aceasta fiind datată ca perioadă de construire la sfârșitul secolului XIX, circa 1880 și, de asemenea, face parte din situl „Centrul istoric” al Bucureștiului, poz. 187, cod B-II-s-A17909, sec. XIX - sec. XX și din Situl istoric al capitalei, denumit Sit I, poz.188, cod B-II-s-B-17910, sf. sec. XIX - înc. sec. XX.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins în CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri-pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

Conform Planului Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 26a, nucleul comercial tradițional zona „Lipscani”, subzona Cp1a, zonă cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

În urma expertizei tehnice efectuate în anul 2023, acesta a fost încadrat în clasa de risc seismic RslI, din care fac parte clădirile susceptibile 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, iar în anul 2024 a fost realizat auditul energetic de către ing. Tiberiu Cătălina.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza tehnică sus-menționată elaborată 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 Dragoș Andrei Marcu, atestat MLPAT și MC.

Contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu funcțiune administrativă și social-culturală situată în bd. I. C. Brătianu nr. 10, (Doamnei nr. 22), sector 3, București, pentru a crea condiții pentru desfășurarea în siguranță a tuturor activităților în spațiile destinate acestora, precum și scăderea consumului de energie.

Prin soluția de consolidare se urmărește creșterea rezistenței la forță tăietoare a pereților din zidărie simplă, precum și legarea pereților existenți la nivelul mansardei prin realizarea unui planșeu nou de beton armat cu grosimea de 16 cm ce va rezema pe zidăria existentă prin centuri din beton armat cu dimensiunea de 25x25 cm. Astfel, se obține o îmbunătățire consistentă a sistemului structural prin dispunerea unui planșeu rigid în planul său, care asigură transmiterea încărcărilor orizontale și uniformizarea acestora la pereții structurali consolidați. De asemenea, se îmbunătățesc semnificativ și criteriile legate de confortul utilizatorului, din punct de vedere fonic și al vibrațiilor transmise.

Fiind o clădire încadrată în RslI sunt necesare intervenții pentru asigurarea stabilității și integrității prin aplicarea măsurilor de consolidare care să ducă clădirea în RslII, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării-limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

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

În cadrul auditului energetic au fost recomandate 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).

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 100 în Lista sinteză a obiectivelor de investiții pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică, aprobată prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 1784/2025, 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 27.749.035,22 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că documentația tehnică faza DALI pentru „ Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B.

Având în vedere Raportul comun de specialitate al Direcției Generale de Investiții și al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, supunem 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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I.C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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. 194283, 18.11.2025

Nr. A.M.C.C.R.S. 192/31850/18.11.2025

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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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.

Contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu funcțiune administrativă și social-culturală situată în bd. I. C. Brătianu nr. 10, (Doamnei nr. 22), sector 3, București, pentru a crea condiții pentru desfășurarea în siguranță a tuturor activităților în spațiile destinate acestora, precum și scăderea consumului de energie.

Imobilul este situat în zona centrală a Municipiului București fiind înscris în Cartea funciară nr. 204274 și face parte din domeniul public al Municipiului București. Clădirea are un regim de înălțime de S+P+1+M, suprafața construită la sol 1.031,84 mp, iar suprafața construită desfășurată este de 3.926,23 mp.

Clădirea sus-menționată figurează înscrisă la poziția 869 în Lista monumentelor istorice, actualizată 2015, sub denumirea de Creditul Rural, B-II-m-B-18596, cu adresa pe str. Doamnei nr.22, sector 3, aceasta fiind datată ca perioadă de construire la sfârșitul secolului XIX, circa 1880 și, de asemenea, face parte din situl „Centrul istoric” al Bucureștiului, poz. 187, cod B-II-s-A17909, sec. XIX - sec. XX și din Situl istoric al capitalei, denumit Sit I, poz.188, cod B-II-s-B-17910, sf. sec. XIX - înc. sec. XX.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins în CP4 - subzona nucleului central comercial și de afaceri-pusă în evidență datorită importanței tradiționale și potențiale pentru funcțiuni de prim rang, reprezentative pentru Capitală.

Conform Planului Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 26a, nucleul comercial tradițional zona „Lipscani”, subzona Cp1a, zonă cu grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică; sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

Vecinătățile amplasamentului: la Nord cu str. Doamnei; la Sud cu Biserica "Sfântul Ilie - Hanul Colței"; la Vest cu un imobil proprietate privată str. Doamnei nr. 20, regim de înălțime P+1E+M; iar la Est cu un imobil proprietate publică Bd. I. C. Brătianu nr. 10.

Accesul actual în clădire este deficitar și se face direct din trotuarul străzii Doamnei, printr-un vestibul subdimensionat, echipat cu o scară abruptă și podeste de odihnă subdimensionate. Acesta nu răspunde cerințelor de securitate la incendiu, nu se încadrează în normele de siguranță în exploatare și nici în cele de accesibilitate - accesul persoanelor cu dizabilități nefiind asigurat.

De asemenea, situația deficitară și necesitatea remedierii accesului în imobil este semnalată și în Studiul privind valoarea istorico - arhitecturală și urbanistică a imobilului, întocmit de către Dr. Arh. Ruxandra Nemțeanu: „În cazul de față, având în vedere intrarea practică forțată după 1990, direct din strada Doamnei, transformându-se un gol de fereastră într-un gol de ușă, este de încercat o reorientare a aparatului de intrare.”

Se impune astfel, reconfigurarea aparatului de acces în clădire, astfel încât acesta să se conformeze atât cerințelor de ordin funcțional, reprezentativ și estetic pentru sediul administrativ al unei instituții publice, cât și normelor în vigoare privind siguranța și securitatea la incendiu, siguranța în exploatare și accesibilitatea persoanelor cu dizabilități.

Se propune realizarea unui acces secundar, tot dinspre strada Doamnei, dar prin curtea imobilului, cu practicarea unui acces pe fațada dinspre vest. Se va intra astfel pe sub podestul de la jumătatea parterului, pe sub cele două rampe simetrice ale scării monumentale care duc la holul etajului I. Dată fiind înălțimea liberă redusă, aproximativ 2,5 m, acesta nu poate îndeplini cerințele de reprezentativitate dorite pentru accesul principal în imobil, în consecință, va fi considerat acces secundar, de serviciu. De asemenea, soluția pentru acest acces este propusă chiar prin studiul istoric al clădirii: „Probabil, cel mai firesc ar trebui să se intre prin curtea rămasă în vecinătatea Casei Kalinderu, intrarea fiind exact pe fațada opusă celei istorice. Refuncționalizarea aparatului de intrare va reface circuitul firesc de intrare în sala pașilor pierduți.” (Dr. Arh. Ruxandra Nemțeanu, „Studiul privind valoarea istorico - arhitecturală și urbanistică a imobilului din București, Bd. I.C. Brătianu nr. 10, colț cu Str. Doamnei nr. 22, Sector 3”).

Conform Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a clădirilor H.G. 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 III.

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 Dragoș Andrei Marcu, atestat MLPAT și MC.

În urma expertizei tehnice din 2023, acesta a fost încadrat în clasa de risc seismic RsII, din care fac parte clădirile susceptibile 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, iar în anul 2024 a fost realizat auditul energetic de către ing. Tiberiu Cătălina.

Se vor realiza lucrări de restaurare și conservare ale componentelor artistice, precum și refacerea finisajelor exterioare unde este cazul. Fațadele se vor curăța de straturi de tencuială neadecvate - ciment - și se vor restaura cu materiale adecvate pe bază de var hidraulic și praf piatră și se vor face sondaje dacă mai există elemente ceramice în situ. Ferestrele duble, originale, vor fi păstrate și restaurate în situ, iar acolo unde lipsesc se vor reface identic după model. Amenajarea curților interioare secundare sub forma unor grădini/parc pentru utilizarea ca spații de recreere. Învelitoarea acoperișul se va completa acolo unde are piese lipsă, plăci de ardezie fisurate, cu piese asemănătoare ca dimensiuni cu cele existente. Se va refacerea sistematizarea pe verticală astfel încât să fie asigurată corect evacuarea apelor pluviale, pentru evitarea infiltrațiilor de apă în zona subsolului. De asemenea, se vor realiza drenuri și hidroizolații verticale.

Prin soluția de consolidare se urmărește creșterea rezistenței la forță tăietoare a pereților din zidărie simplă, precum și legarea pereților existenți la nivelul mansardei prin realizarea unui planșeu nou de beton armat cu grosimea de 16 cm, ce va rezema pe zidăria existentă prin centuri din beton armat cu dimensiunea de 25x25 cm. Astfel, se obține o îmbunătățire consistentă a sistemului structural prin dispunerea unui planșeu rigid în planul său, care asigură transmiterea încărcărilor orizontale și uniformizarea acestora la pereții structurali consolidați. De asemenea, se îmbunătățesc semnificativ și criteriile legate de confortul utilizatorului, din punct de vedere fonic și al vibrațiilor transmise.

Fiind o clădire încadrată în RsII sunt necesare intervenții pentru asigurarea stabilității și integrității prin aplicarea măsurilor de consolidare care să ducă clădirea în RsIII, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării-limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

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

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).

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 - Softech WINDEV. Calculul a fost realizat în baza listelor de cantități preliminare (transmise în format Excel). Prețurile de achiziție și montaj au fost propuse prin studiul de piață din perioada Martie 2024 - Septembrie 2024.

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	74.221.259,89	15.464.093,83	89.685.353,72
din care: C + M	40.263.023,32	8.455.234,90	48.718.258,22

Durata estimată de către proiectant pentru finalizarea lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții este de 24 luni calendaristice.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 100 în Lista sinteză a obiectivelor de investiții pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică, aprobată prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 1784/2025, 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 27.749.035,22 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru „ Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr.

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 pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în Bd. I. C. Brătianu nr. 10 (str. Doamnei nr. 22), sector 3, 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 MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,

Elena LICĂ - RĂDUCANU

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Lucrări
Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Servicii,
Daniela BĂLĂCEANU

Șef Serviciul Juridic și Resurse Umane,
Cristina MĂRIȘ

Întocmit,
Consilier juridic,
Bianca - Florica Chiliban - Mărășescu