



— Comisia Economică
— Comisia Juridică

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București" aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

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. 9/19313/12.02.2026;

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. 338/2023 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.

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 pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București” aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință întocmită de POPP & ASOCIAȚII SRL, înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/263/12.01.2026.

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă finanțarea de la bugetul local al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 11.890.552,00 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. 4 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 pentru
clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița
Anastasia nr.15, sector 5, București"**

Valoare totală: **32.631.662,16** lei (fără TVA);

- din care: C+M **17.814.557,05** lei (fără TVA);

Valoare totală: **39.441.403,99** lei (cu TVA);

- din care: C+M **21.555.614,03** lei (cu TVA);

Regim de înălțime: S+P+6E+M

Număr de apartamente: 23 apartamente

Tip clădire: clădire rezidențială multifamilială

Suprafața construită a construcției 217,93 mp

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție 1940 mp;

Suprafața construcției după intervenție 1940 mp;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): 55,27

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): 79,54

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului
(kWh/m² an): 14,07

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO₂/m² an): 15,53

Numărul de persoane (ocupanți): 52

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: 24 luni

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat – **27.550.851,99** lei (cu TVA);

- valoarea de la bugetul local – **11.890.552,00** lei (cu TVA)

Director Executiv,

Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena-Lică Răducanu

Șef serviciu,
Daniela BĂLĂCEANU

Întocmit, **Alina FLOREA**

Anexa nr. 2 la normele metodologice

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiție : „CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE PENTRU CLĂDIREA
MULTIETAJATĂ CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚĂ SITUATĂ ÎN STR. DOMNIȚA ANASTASIA NR.15, SECTOR 5,
BUCUREȘTI”

Varianța 1-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	38,134.00	-	8,008.14	46,142.14
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 1	38,134.00	-	8,008.14	46,142.14
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	-	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 2	-	-	-	-
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	-	-	-	-
3.1.1.	Studii de teren	-	-	-	-
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-	-
3.1.3.	Alte studii specifice	-	-	-	-
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	103,041.00	13,877.79	6,300.00	123,218.79
	Expertizare tehnică	73,041.00	13,877.79	-	86,918.79
	Expertita la foc	30,000.00	-	6,300.00	36,300.00
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	11,689.37	1,850.37	409.62	13,949.36
3.4.1	Elaborarea Certificatului de performanță energetică	1,950.57	-	409.62	2,360.19
3.4.2	Auditul energetic	9,738.80	1,850.37	-	11,589.17
3.5.	Proiectare	176,695.20	-	37,105.99	213,801.19
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	34,376.80	-	7,219.13	41,595.93
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	34,532.00	-	7,251.72	41,783.72
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	27,160.00	-	5,703.60	32,863.60
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	80,626.40	-	16,931.54	97,557.94
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	359,307.40	-	75,454.55	434,761.95
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului:	68,307.40	-	14,344.55	82,651.95
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	43,745.20	-	9,186.49	52,931.69



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	2,000.00		420.00	2,420.00
3.8.1.3.	Elaborare documentație faza AS-BUILT, inclusiv Deviz general actualizat	22,562.20		4,738.06	27,300.26
3.8.2.	Dirigenție de șantier	216,000.00		45,360.00	261,360.00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	75,000.00		15,750.00	90,750.00
	TOTAL CAPITOL 3	655,732.97	16,678.16	119,270.17	791,681.30
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1.	Construcții și instalații	17,370,394.31		3,647,782.81	21,018,177.12
4.1.1.	Lucrări de intervenții	14,424,218.61		3,029,085.91	17,453,304.52
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	2,946,175.70		618,696.90	3,564,872.60
4.1.3.	Lucrări aferente corpurilor de clădire neeligibile/extinderi				
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	38,134.00		8,008.14	46,142.14
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	626,208.57		131,503.80	757,712.37
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-		-	-
4.5.	Dotări	360,000.00		75,600.00	435,600.00
	dotari arhitectura	160,000.00		33,600.00	193,600.00
	accelerometre digitale	200,000.00		42,000.00	242,000.00
4.6.	Active necorporale	-	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 4	18,394,736.88		3,862,894.74	22,257,631.62
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	458,958.48		96,381.28	555,339.76
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	367,894.74		77,257.90	445,152.64
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	91,063.74		19,123.39	110,187.13
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	195,960.14		-	195,960.14
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-		-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	89,072.79		-	89,072.79
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	17,814.56		-	17,814.56
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	89,072.79		-	89,072.79
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	-		-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,786,147.90		795,091.06	4,581,238.96
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00		2,100.00	12,100.00
	TOTAL CAPITOL 5	4,451,066.52	-	893,572.34	5,344,638.86
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)	4,861,202.31		1,020,852.49	5,882,054.80



7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	4,230,789.48		888,465.79	5,119,255.27
	TOTAL CAPITOL 7	9,091,991.79	-	1,909,318.28	11,001,310.07
	TOTAL GENERAL	32,631,662.16	16,678.16	6,793,063.67	39,441,403.99
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	17,814,557.05	-	3,741,056.98	21,555,614.03

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	39,441,403.99
buget de stat	27,550,851.99
buget local	11,890,552.00

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	9,182.76	lei/mp
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	1,940.00	mp

Beneficiar:

A.M.C.C.B.S.

Director Executiv

Răzvan Munteanu

Director Executiv Adjunct

Elena Lică-Răduțanu



Proiectant:

Popp&Asociații SRL

ing. Daniel Horge





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 27943/20.02.2026

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 multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în conformitate cu prevederile legislației aplicabile în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, derulează în principal procedurile de programare, pregătire, contractare și execuție a lucrărilor de intervenție - consolidare. Aceste măsuri vizează construcțiile existente încadrate, prin raport de expertiză tehnică, în clasa de risc seismic Rsl sau RslI, obiectivul prioritar fiind asigurarea siguranței cetățenilor.

Imobilul care face obiectul documentației este amplasat în zona centrală a Municipiului București, pe Strada Domnița Anastasia nr. 15, sectorul 5, fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 225222, numărul cadastral 225222-C1 și se află în proprietatea privată a mai multor persoane fizice și juridice.

Clădirea a fost edificată între anii 1935-1939, are funcțiune mixtă, parterul fiind destinat unor spații cu altă destinație, precum și unei unități locative, iar etajele superioare având exclusiv destinația de locuințe colective. Imobilul este realizat cu un regim de înălțime S+P+6E+M, accesul pietonal fiind asigurat din Strada Domnița Anastasia.

Conform Listei Monumentelor Istorice aprobată în anul 2015, imobilul nu este înscris ca monument istoric, dar conform PUG-MB aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins în Zona Centrală - CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată.

Destinația stabilită prin PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, este cea de locuințe individuale și semicolective - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 6 -bulevardul haussmannian Elisabeta – Kogălniceanu, 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 potențiază valorile existente.

Documentația la faza D.A.L.I. a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în anul 2024, conform *"Codului de proiectare seismică - Partea III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019"*, în vigoare la acest moment, de către expert tehnic atestat A1, A2, M.D.R.A.P. Ing. Dragoș Andrei Marcu, precum și a Auditul energetic întocmit de auditor Tiberiu Catalina.

Prin expertiza tehnică, imobilul a fost încadrat în clasa de risc seismic Rsl, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării-limită ultime.

Deși în cadrul expertizei tehnice s-a propus implementarea variantei maxime, având în vedere soluția de finanțare a proiectului, se propune, prin prezenta documentație aferentă fazei D.A.L.I., implementarea variantei minime (scenariul 1). Trebuie menționat faptul că, varianta propusă în această fază a proiectului, ținând cont de conformarea arhitecturală, se apropie, din punct de vedere al comportării seismice, de varianta maximală propusă în Expertiza tehnică, dar este, în esență, minimală.

După finalizarea lucrărilor de consolidare și reabilitare, clădirea va fi încadrată în clasa de risc seismic Rs III, 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, contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu destinația locuință multifamilială, iar obiectivul specific, constă în realizarea lucrărilor de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință sus-menționată, pentru a crea condiții de locuit în siguranță a locatarilor și pentru desfășurarea în siguranță a tuturor activităților în spațiile destinate acestora, precum și scăderea consumului de energie.

Consolidarea imobilului va asigura condiții de siguranță și un climat corespunzător, respectiv gradul de asigurare la seism va crește atingând un nivel satisfăcător, iar rezistența și stabilitatea clădirii vor ajunge la limite normale pentru imobile cu destinația de locuințe multifamiliale.

Se vor respecta cerințele din tema de proiectare și documentațiile elaborate, respectiv Expertiza tehnică și Auditul energetic.

Pentru stabilirea prețurilor unitare, la faza D.A.L.I., s-a urmărit atingerea unor niveluri rezonabile ale prețurilor unitare, care permit încadrarea în trendul de piață, cu asigurarea concomitentă a sustenabilității și stabilirii acestor prețuri pe o perioadă cât mai lungă.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția 61 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. 128/2026, Anexa 1.

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate de la bugetul de stat în cadrul Subprogramului proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință prevăzut de Legea nr. 212/2022 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 11.890.552,00 lei, cu TVA.

Documentația tehnică faza DALI pentru "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B. cu Avizul nr. 9/19313/12.02.2026.

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 pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

PRIMAR GENERAL,

Ciprian CIUCU



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. 27622 / 20.02.2025

Nr. A.M.C.C.R.S. 192/3123/19.02.2025

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 multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în conformitate cu prevederile legislației aplicabile în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, derulează în principal procedurile de programare, pregătire, contractare și execuție a lucrărilor de intervenție - consolidare. Aceste măsuri vizează construcțiile existente încadrate, prin raport de expertiză tehnică, în clasa de risc seismic Rsl sau RslI, obiectivul prioritar fiind asigurarea siguranței cetățenilor.

Imobilul care face obiectul documentației este amplasat în zona centrală a Municipiului București, pe Strada Domnița Anastasia nr. 15, sectorul 5, fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 225222, numărul cadastral 225222-C1, și se află în proprietatea privată a mai multor persoane fizice și juridice.

Clădirea a fost edificată între anii 1935-1939, are funcțiune mixtă, parterul fiind destinat unor spații cu altă destinație, precum și unei unități locative, iar etajele superioare având exclusiv destinația de locuințe colective. Imobilul este realizat cu un regim de înălțime S+P+6E+M, accesul pietonal fiind asigurat din Strada Domnița Anastasia.

La nivelul subsolului sunt amenajate spații de depozitare aferente spațiilor comerciale de la parter, camera tehnică, precum și boxe. Etajele 1, 2, 3 și 5 cuprind câte trei apartamente pe nivel, respectiv un apartament cu trei camere și două apartamente cu o cameră. La etajele 4 și 6 sunt prevăzute câte un apartament cu patru camere și un apartament cu o cameră. La nivelul mansardei sunt amplasate mai multe încăperi, cel mai probabil cu destinația de spații de depozitare, precum și două apartamente.

Clădirea este deservită de o scară principală, realizată din rampe elicoidale din beton armat, încastrate în pereți din zidărie, precum și de o scară secundară, amplasată pe latura de vest a imobilului. În zona adiacentă caselor de scară sunt prevăzute lifturile, însă ascensorul aferent scării secundare este în prezent nefuncțional.

Terenul aferent imobilului are o suprafață măsurată de 234,09 mp, suprafață construită la sol a clădirii este de 217,93 mp iar suprafața construită desfășurată, inclusiv subsol, este de 1.940 mp.

Conform PUG-MB aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, imobilul este cuprins în Zona Centrală - CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, conținând o parte din zona protejată.

Destinația stabilită prin PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, este cea de locuințe individuale și semicolective - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 6 -bulevardul haussmannian Elisabeta – Kogălniceanu, 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 potențiază valorile existente.

Conform Listei Monumentelor Istorice aprobată în anul 2015, imobilul nu este înscris ca monument istoric, însă se află în zona de protecție a următoarelor monumente istorice:

- ✓ Casă - strada Domnița Anastasia nr. 5 - cod B-II-m-B-18606 - sf. sec. XIX, poziția 879;
- ✓ Casa Gheorghe Tattarescu - strada Domnița Anastasia nr. 7 - cod B-II-m-B-18607 - sf. sec. XIX, poziția 880;
- ✓ Casă - strada Domnița Anastasia nr. 9 - cod B-II-m-B-18608 - sf. sec. XIX, poziția 881;
- ✓ Casă - strada Domnița Anastasia nr. 11 - cod B-II-m-B-18609 - sf. sec. XIX, poziția 882;
- ✓ Casă - strada Ion Brezoianu nr. 5 - cod B-II-m-B-18227 - sf. sec. XIX – prima jumătate sec. XX, poziția 505;
- ✓ Casă - strada Ion Brezoianu nr. 12 - cod B-II-m-B-18228 - sf. sec. XIX - prima jumătate sec. XX, poziția 506;
- ✓ Imobil - Bulevardul Regina Elisabeta nr. 41 - cod B-II-m-B-18686 - prima jumătate sec. XX, poziția 960;
- ✓ Imobil, fostul Club Austro-Ungar - Bulevardul Regina Elisabeta nr. 45 - cod B-II-m-B-18687 - prima jumătate sec. XX, poziția 961.

Construcția este încadrată în categoria de importanță C - normală conform H.G.R. nr. 766/1997, în clasa de importanță III conform Normativului P100-1/2013 și în gradul de rezistență la foc: II conform Normativului de siguranță la foc P118/99.

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la Nord, Strada Domnița Anastasia și bloc de locuințe cu regim de înălțime P+7E+M; la Est, bloc locuințe cu regim de înălțime P+9E+10 Eretras+Eth; la Sud, imobil cu regim de înălțime P+2E+M și imobil cu regim de înălțime P+4E+M, iar la Vest, bloc locuințe cu regim de înălțime P+6E+M.

Documentația la faza D.A.L.I. a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în anul 2024 conform "Codului de proiectare seismică - Partea aIII-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019", în vigoare la acest moment, de către expert tehnic atestat A1, A2, M.D.R.A.P. Ing. Dragoș Andrei Marcu, precum și a Auditul energetic întocmit de auditor Tiberiu Catalina.

Prin expertiza tehnică imobilul a fost încadrat în clasa de risc seismic Rsl, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării-limită ultime.

Deși în cadrul expertizei tehnice s-a propus implementarea variantei maxime, având în vedere soluția de finanțare a proiectului, se propune, prin prezenta documentație aferente fazei D.A.L.I., implementarea variantei minime (scenariul 1). Trebuie menționat faptul că, varianta propusă în această fază a proiectului, ținând cont de conformarea arhitecturală, se apropie, din punct de vedere al comportării seismice, de varianta maximală propusă în Expertiza tehnică, dar este, în esență, minimală.

Din punct de vedere structural se propun următoarele lucrări de consolidare ale imobilului:

- ✓ Consolidarea stâlpilor prin cămășuire cu beton armat (clasa C30/37) cu grosimea cămășuierilor ≥ 10 cm, sau cel puțin până la atingerea dimensiunilor secționale finale de 50x50 cm. Atât barele longitudinale cât și etrierii vor fi confecționați din oțel-beton BST500S, clasa C de ductibilitate. Se va asigura conlucrarea cu stâlpii existenți prin dispunerea unor agrafe cu rol de conector, ancorate chimic în găuri executate în stâlpi;

- ✓ Introducerea elementelor verticale indicate în expertiza tehnică. Acestea vor fi din beton armat (clasa C30/37) și armate cu bare din oțel-beton BST500S, clasa C de ductibilitate. Grosimea acestora va fi de min. 30 cm, iar dimensiune în lan, conform schiței prezentate. Elementele verticale vor fi continue pe toată înălțimea construcției, inclusiv la nivelul subsolului;

- ✓ Dispunerea unor rigle și grinzi de cadru din beton armat (clasa C30/37) în pozițiile indicate anterior, la toate nivelurile. În zonele în care sunt prezente grinzi existente, acestea se vor consolida. Dimensiunile secționale vor fi de min. 30x55 cm și vor fi armate cu bare din oțel-beton BST500S, clasa C de ductilitate;

- ✓ Realizarea unor fundații noi din beton armat pentru toate elementele verticale nou introduse sau ancorarea corespunzătoare a barelor acestora în fundațiile existente și, după caz, consolidarea fundațiilor existente;

- ✓ Refacerea integrală a plăcii de bază de la nivelul subsolului, într-o soluție de beton armat, după aplicarea intervențiilor;

- ✓ Refacerea integrității elementelor de beton armat, în măsura în care se identifică zone degradate;

- ✓ Lucrările de intervenție în dreptul scărilor se vor realiza etapizat, astfel încât acestea să poată fi menținute în siguranță pe poziție pe toată durata execuției lucrărilor.

- ✓ În cazul intervențiilor realizate pe zona de calcan se interzice utilizarea peretelui vecin pe post de cofraj în cazul realizării unor elemente verticale noi. Se va folosi cofraj pierdut (fața nevăzută a cofrajului se va lega de fața văzută a acestuia prin elemente standardizate de solidarizare).

După finalizarea lucrărilor de consolidare și reabilitare, clădirea va fi încadrată în clasa de risc seismic Rs III, 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, contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu destinația locuință multifamilială, iar obiectivul specific constă în realizarea lucrărilor de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință sus-menționată, pentru a crea condiții de locuit în siguranță a locatarilor și pentru desfășurarea în siguranță a tuturor activităților în spațiile destinate acestora, precum și scăderea consumului de energie.

Consolidarea imobilului va asigura condiții de siguranță și un climat corespunzător, respectiv gradul de asigurare la seism va crește atingând un nivel satisfăcător, iar rezistența și stabilitatea clădirii vor ajunge la limite normale pentru imobile cu destinația de locuințe multifamiliale.

Se vor respecta cerințele din tema de proiectare și documentațiile elaborate, respectiv Expertiza tehnică și Auditul energetic.

La stabilirea costurilor estimative ale investiției s-au avut în vedere:

✓ prețuri medii/prețuri de catalog pentru categoriilor de lucrări necesare a fi executate pentru realizarea obiectului de investiție, pentru faza D.A.L.I.;

✓ valoarea materialelor, utilajelor și echipamentelor care se vor folosi la lucrările de execuție a fost apreciată pe baza:

- analizei dispersiei costurilor unitare la obiective similare în perioada 2020-2024, ținând cont și de coeficientul de actualizare, publicat de către Comisia Națională de Statistică și Prognoză;

- a bazei de date cu prețuri actualizate pentru materiale, utilaje și transport;

- ofertelor de preț de la diverși furnizori;

- evoluției prețurilor conform INS și ANAP;

✓ în evaluarea resurselor necesare și a consumurilor specific de materiale, manoperă, utilaje, s-au consultat indicatoarele de norme de deviz, utilizând un program licențiat, deși pentru prezentarea devizului s-a ales utilizarea articolelor comasate.

Pentru stabilirea prețurilor unitare, la faza D.A.L.I., s-a urmărit atingerea unor niveluri rezonabile ale prețurilor unitare, care permit încadrarea în trendul de piață, cu asigurarea concomitentă a sustenabilității și stabilirii acestor prețuri pe o perioadă cât mai lungă.

Astfel, 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					
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare exclusiv TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare inclusiv TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
TOTAL GENERAL		32.631.662,16	16.678,16	6.793.063,67	39.441.403,99
din care: C + M		17.814.557,05	0	3.741.056,98	21.555.614,03

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 61 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. 128/2026, Anexa 1.

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 11.890.552,00 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 9/19313/12.02.2026.

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 multietajată cu destinația principală de locuință situată în Str. Domnița Anastasia nr.15, sector 5, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

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

Cătălin - Sebastian AFLAT

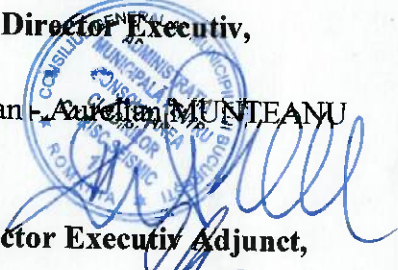

Director Executiv,

Mădălina HRISTU


Serviciul Planificare Lucrări,
Lorena BARDAN

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

Răzvan - Aurelian MUNTEANU


Director Executiv Adjunct,

Elena LICĂ - RĂDUCANU


Șef Serviciul Juridic și Resurse Umane,
Cristina MĂRIEȘ

Întocmit,
Consilier juridic,
Bianca - Florica CHILIBAN - MĂRĂȘESCU


Expert,
Alina FLOREA