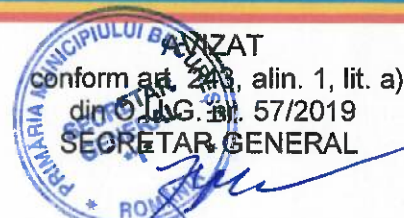


Christie Leconte
Christina Leconte

Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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.....;

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. 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 "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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;

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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 10.315.881,42 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...../.....

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
a obiectivului de investiții
Consolidarea Imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, Sector 1, București

Valoare totală: **27.799.606,78** lei (fără TVA);
- din care: C+M: **15.207.695,88** lei (fără TVA);

Valoare totală: **33.587.534,76** lei (cu TVA);
- din care: C+M: **18.401.312,01** lei (cu TVA);

Regim de înălțime: **S+P+8E+2Er+2Er**

Număr de apartamente: **18 apartamente și 1 Spațiu cu altă destinație decât cea de locuință**

Tip clădire: **mixtă - rezidențială și spațiu cu altă destinație**

Suprafața construită a construcției: **160,67,00** mp

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **1.841,82** mp

Suprafața construcției după intervenție: **1841,82** mp

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): **158,20**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): **211,80**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m² an): **7,00**

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO₂/m² an): **41,30**

Numărul de persoane (ocupanți): **36**

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: **21 luni calendaristice**

Surse de finanțare: - valoarea de la bugetul de stat – **23.271.653,34** lei (cu TVA);

- valoarea de la bugetul local – **10.315.881,42** lei (cu TVA);

AMCCRS
DIRECTOR EXECUTIV
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv adjunct
Elena LICĂ-RĂDUCANU

Sef Serviciu Inițiere Derulare Contracte Servicii
Daniela Bălăceanu

Întocmit,
Georgeta SANDU

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiție
"CONSOLIDAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN CALEA VICTORIEI NR. 97, SECTOR 1 BUCUREȘTI"

SCENARIUL 1

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare			
		Fără TVA	19%	21%	cu TVA
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		0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	155,441.77	-	32,642.77	188,084.54
TOTAL CAPITOL 2		155,441.77	0,00	32,642.77	188,084.54
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	-	-	-	-
3.3.	Expertizare tehnică	-	-	-	-
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	24,420.00	4,639.80	-	29,059.80
3.5.	Proiectare	11,106.17	-	2,332.30	13,438.47
3.5.1.	Temă de proiectare	189,873.22	-	39,873.38	229,746.60
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	-	-	-	-
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	32,802.81	-	6,888.59	39,691.40
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	32,950.16	-	6,919.53	39,869.69
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25,785.48	-	5,414.95	31,200.43
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție inclusiv As Built și DG actualizat	98,334.77	-	20,650.30	118,985.07
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-	-
3.7.	Consultanță	-	-	-	-
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	154,710.91	-	32,489.29	187,200.20
3.7.2.	Auditul financiar	154,710.91	-	32,489.29	187,200.20
3.8.	Asistență tehnică	-	-	-	-
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	282,066.36	-	59,233.94	341,300.30
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	43,651.13	-	9,166.74	52,817.86
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	32,738.35	-	6,875.05	39,613.40
3.8.2.	Dirigenție de șantier	10,912.78	-	2,291.68	13,204.46
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	188,415.23	-	39,567.20	227,982.43
TOTAL CAPITOL 3		50,000.00	-	10,500.00	60,500.00
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază		662,176.66	4,639.80	133,928.90	800,745.36
4.1.	Construcții și instalații	14,702,295.71	-	3,087,482.10	17,789,777.81
4.1.1.	Lucrări de intervenții	8,266,583.58	-	1,735,982.55	10,002,566.13
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	6,435,712.13	-	1,351,499.55	7,787,211.68
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	89,947.99	-	18,889.08	108,837.07
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	394,692.51	-	82,885.43	477,577.94
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-	-
4.5.	Dotări	128,712.55	-	27,029.64	155,742.19
4.5.1.	Dotări BL	1,262.55	-	265.14	1,527.69
4.5.2.	Dotări BS	127,450.00	-	26,764.50	154,214.50
4.6.	Active necorporale	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		15,315,648.76	0,00	3,216,286.25	18,531,935.01
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	371,443.44	-	78,003.12	449,446.56
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	260,010.41	-	54,602.19	314,612.60
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	111,433.03	-	23,400.94	134,833.97
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	235,719.29	-	-	235,719.29
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	76,038.48	-	-	76,038.48
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	-	-	-	-
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	76,038.48	-	-	76,038.48
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	83,642.33	-	-	83,642.33
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,188,606.02	-	669,607.26	3,858,213.28
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	2,500.00	-	525.00	3,025.00
TOTAL CAPITOL 5		3,798,268.75	0,00	748,135.39	4,546,404.14



Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare			
		Fără TVA	19%	21%	cu TVA
1	2	lei	lei	lei	lei
3	4	5	6		
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	1,822.56	-	382.74	2,205.30
6.2.	Probe tehnologice și teste	2,806.00	-	589.26	3,395.26
TOTAL CAPITOL 6		4,628.56	0.00	972.00	5,600.56
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)	4,095,542.86	-	860,064.00	4,955,606.86
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3,767,899.43	-	791,258.88	4,559,158.31
TOTAL CAPITOL 7		7,863,442.29	0.00	1,651,322.88	9,514,765.17
TOTAL GENERAL		27,799,606.78	4,639.79	5,783,288.19	33,587,534.76
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		15,207,695.88	0.00	3,193,616.13	18,401,312.01

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:

Buget de stat 23,271,653.34

Buget local 10,315,881.42

lei

lei

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA

8,256.88

lei/mp

Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd

1,841.82

mp

Întocmit,

Leviatan Design SRL

Specialist develope,

Izabela Mladin

A.M.C.C.S.

DIRECTOR EXECUTIV
RADU MIHAILA
[Signature]



DIRECTOR EXECUTIV ADJUT
EUGENIA UCA DE DRACU
[Signature]

S.I.D.C.S.
SEF SERVICIU
DANIELA BACACIU
[Signature]

EXPERT GEORGETA STANOU
[Signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

— 6

Nr. 49730/26.03.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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 situat în zona centrală a Municipiului București, pe Calea Victoriei nr. 97, sector 1, a fost construit între anii 1956-1961, fiind compus dintr-un teren în suprafață de 745,00 mp și o construcție existentă cu regim de înălțime S+P+8E+2Er. Clădirea are funcțiunea de spații comerciale la parter și locuințe la etajele 1-8 și etajele retrase.

Construcția are o suprafață construită de 160,67 mp și o suprafață desfășurată de 1.841,82 mp și este înscrisă în Cartea Funciară nr. 252425, având numărul cadastral 252425-C1, imobilul aflându-se în proprietate privată.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr.269/2000, imobilul este încadrat în CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, incluzând o parte din zona protejată.

Potrivit Planului Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 16, subzona Cp-1 - Calea Victoriei, arteră simbol a orașului, caracterizată printr-un traseu sinuos și neregulat, definit de construcții și spații variate din punct de vedere tipologic, care constituie martori ai principalelor etape de evoluție urbană. În cadrul acestei zone pot fi diferențiate trei tronsoane distincte: Piața Victoriei - Bd. Dacia, Bd. Dacia - Bd. Elisabeta și Bd. Elisabeta - Splaiul Independenței. Zona beneficiază de grad maxim de protecție, fiind conservate în ansamblu elementele arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural, respectiv trama

stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise exclusiv intervențiile care conservă și valorifică elementele existente.

Imobilul nu este monument istoric și nu figurează în Lista monumentelor istorice actualizată în 2025, dar este situat în zona de protecție a monumentelor de pe Calea Victoriei, respectiv: Palatul Știrbei - poziție LMI 2204, cod B-II-m-A-19860; Blocul Aro - poziție 2203, cod B-II-m-B-19859; Blocul Societății Politehnice - poziție 2208, cod B-II-m-B-19864; Casa Algiu -Toma Stelian - poziție 2209, cod B-II-m-B-19865.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în anul 2024 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 Atektural Engineering prin expertul tehnic dr. ing. Mircea Bârnaure, atestat MLPAT.

Auditul energetic a fost întocmit de S.C. Leviatan Design S.R.L. prin Ing. Ghiță Alexandru Dan.

În urma investigațiilor efectuate în cadrul expertizei tehnice, s-a constatat faptul că, sistemul structural al clădirii analizate nu îndeplinește cerințele minime prescrise prin concepțiile de proiectare actuale.

În urma analizei calitative și cantitative, a rezultat încadrarea clădirii în clasa de risc seismic Rsl. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic Rsl prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime. Sunt necesare lucrări de intervenție structurală.

În cadrul documentației DALI au fost analizate două soluții de intervenție respectiv soluția de intervenție 1 denumită Varianta 1 (Varianta Minimală) și soluția de intervenție 2 denumită Varianta 2 (Varianta Maximală). Varianta recomandată de expert este Varianta 1 - varianta minimală care conduce la încadrarea întregului imobil în clasa de risc seismic RslII. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic RslII prezintă susceptibilitate la avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

Raportul de audit energetic nr. 5017/10.08.2025 pentru clădirea amplasată pe Calea Victoriei, nr. 97, Sector 1, București este întocmit respectând prevederile din metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor (indicativ Mc001-2022) valabilă la momentul elaborării documentației. În cadrul Auditului energetic se recomandă aplicarea pachetului complet de măsuri de reabilitare energetică.

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 81 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. 238/2026, 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 10.315.881,42 lei, cu TVA.

Documentația tehnică faza DALI pentru pentru "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B.

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 „ Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Nr. D.G.I. 48659/25.03......2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192/719.2003.....2026

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 "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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 situat în zona centrală a Municipiului București, pe Calea Victoriei nr. 97, sector 1, a fost construit între anii 1956-1961, fiind compus dintr-un teren în suprafață de 745,00 mp și o construcție existentă cu regim de înălțime S+P+8E+2Er. Clădirea are funcțiunea de spații comerciale la parter și locuințe la etajele 1-8 și etajele retrase.

Construcția are o suprafață construită de 160,67 mp și o suprafață desfășurată de 1.841,82 mp și este înscrisă în Cartea Funciară nr. 252425, având numărul cadastral 252425-C1, imobilul aflându-se în proprietate privată.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr.269/2000, imobilul este încadrat în CP1 - subzona centrală în care se menține configurația țesutului urban tradițional, incluzând o parte din zona protejată.

Potrivit Planului Urbanistic Zonal - Zone Construite Protejate, aprobat prin HCGMB nr.279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 16, subzona Cp-1 - Calea Victoriei, arteră simbol a orașului, caracterizată printr-un traseu sinuos și neregulat, definit de construcții și spații variate din punct de vedere tipologic, care constituie martori ai principalelor etape de evoluție urbană. În cadrul acestei zone pot fi diferențiate trei tronsoane distincte: Piața Victoriei - Bd. Dacia, Bd. Dacia - Bd. Elisabeta și Bd. Elisabeta - Splaiul Independenței. Zona beneficiază de grad maxim de protecție, fiind conservate în ansamblu elementele arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural, respectiv trama stradală,

fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise exclusiv intervențiile care conservă și valorifică elementele existente.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 748/158182 din 17.11.2025, orice intervenție asupra imobilului necesită avizul Ministerului Culturii. Aplicarea sistemelor de anvelopare exterioară este interzisă pentru imobilele cu fațade caracteristice epocii de edificare, fiind admisă doar la nivelul calcanelor sau în cazul fațadelor lise ori al intervențiilor care nu afectează imaginea de ansamblu. Este permisă refacerea finisajelor, a tâmplăriei și a învelitorii, cu respectarea caracterului arhitectural inițial al clădirii.

Imobilul nu este monument istoric și nu figurează în Lista monumentelor istorice actualizată în 2025, dar este situat în zona de protecție a monumentelor de pe Calea Victoriei, respectiv: Palatul Știrbei - poziție LMI 2204, cod B-II-m-A-19860; Blocul Aro - poziție 2203, cod B-II-m-B-19859; Blocul Societății Politehnice - poziție 2208, cod B-II-m-B-19864; Casa Algiu -Toma Stelian - poziție 2209, cod B-II-m-B-19865.

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

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la Nord, imobil proprietate privată cu care se învecinează la calcan, Calea Victoriei nr. 99-101; la Est, Calea Victoriei; la Sud, imobil proprietate privată cu care se învecinează la calcan, Calea Victoriei nr. 95, iar la Vest, teren - curte interioară privată.

Documentația faza DALI a avut la bază Expertiza tehnică elaborată în anul 2024 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 Atectural Engineering prin expertul tehnic dr. ing. Mircea Bârnaure, atestat MLPAT.

Auditul energetic a fost întocmit de S.C. Leviatan Design S.R.L. prin Ing. Ghiță Alexandru Dan.

În urma investigațiilor efectuate în cadrul expertizei tehnice, s-a constatat faptul că sistemul structural al clădirii analizate nu îndeplinește cerințele minime prescrise prin concepțiile de proiectare actuale.

În urma analizei calitative și cantitative, a rezultat încadrarea clădirii în clasa de risc seismic RsI. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic RsI prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime. Sunt necesare lucrări de intervenție structurală.

Au fost stabilite două soluții de intervenție. Prima soluție (minimală) conduce la încadrarea întregului imobil în clasa de risc seismic RsIII. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic RsIII prezintă susceptibilitate la avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor. A doua soluție (maximală), conduce la încadrarea clădirii în clasa de risc seismic RsIV. Pentru clădirile încadrate în clasa de risc seismic RsIV, răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, este similar celui așteptat pentru construcțiile proiectate pe baza reglementărilor tehnice în vigoare.

Raportul de audit energetic nr. 5017/10.08.2025 pentru clădirea amplasată pe Calea Victoriei, nr. 97, Sector 1, București este întocmit respectând prevederile din metodologia de calcul a performanței

energetice a clădirilor (indicativ Mc001-2022) valabilă la momentul elaborării documentației. În cadrul Auditului energetic se recomandă aplicarea pachetului complet de măsuri de reabilitare energetică.

În cadrul documentației DALI au fost analizate două soluții de intervenție respectiv soluția de intervenție 1 denumită Varianta 1 (Varianta Minimală) și soluția de intervenție 2 denumită Varianta 2 (Varianta Maximală). Varianta recomandată de expert este Varianta 1 - varianta minimală care conduce la încadrarea întregului imobil în clasa de risc seismic RsIII.

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 DALI;

✓ 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 2020-2025, ținând cont și de coeficientul de actualizare, publicat de către Comisia Națională de Statistică și Prognoză;

- 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 DALI, 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		27.799.606,78	4.639,79	5.783.288,19	33.587.534,76
din care: C + M		15.207.695,88	0,00	3.193.616,13	18.401.312,01

Durata estimată de către proiectant pentru finalizarea lucrărilor de execuție a obiectivului de investiții este de 21 luni calendaristice.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția 81 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. 238/2026, 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 10.315.881,42 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru "Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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 „Consolidarea imobilului situat în Calea Victoriei nr. 97, sector 1, 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 AFIAT

Director Executiv,

Mădălina HRISTU

Serviciul Planificare Lucrări,
Lorena MARDAN

A.M.C.C.R.Ș.
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,

Georgeta SANDU