

— Căsuța Răuș  
— Căsuța Răuș

## 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 creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile 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. 30/62619/07.05.2026;

### 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;

- 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. 10/2006 privind aprobarea studiului de fezabilitate pentru consolidarea imobilului situat în București sector 1, Ion Câmpineanu nr. 9 modificată prin H.C.G.M.B. nr. 335/2019;
- H.C.G.M.B. nr. 368/2016 privind înființarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale acestui serviciu public de interes local al municipiului București, cu modificările și completările ulterioare.
- H.C.G.M.B. nr.194/31.07.2024 privind aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare ale Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic.

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenții, pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă, la prezenta hotărâre.

**Art. 2** Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă, la prezenta hotărâre.

**Art. 3** Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă, la prezenta hotărâre.

**Art. 4** Se aprobă finanțarea de la bugetul local prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 3.356.979,00 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. 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...../.....**

ANEXA LA HCEMB

**DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII**  
pentru

"Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în Intrarea Poet Mihai Eminescu nr.1, sector 2, București"

Numar proiect: 436 / Noiembrie 2024

CONFORM CU ORIGINALUL  
1



*[Handwritten signature]*

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. ROCOM S.R.L.**

**COLECTIV ELABORARE:**

**SEF PROIECT:** Arhitect Simona Cristescu



**ARHITECTURĂ:** Arhitect Simona Cristescu

Arhitect Marina Iliescu

Arhitect David Cojocaru

**REZISTENȚĂ:** Inginer Ruxandra Secara

Inginer Cornelia Grădinaru

Inginer Eduard Țîrîrig

Inginer Ion Dumitru

**INSTALAȚII:**

**Sanitare:** Inginer: Dan Vartanian

**Termice:** Inginer Dan Vartanian

**Electrice:** Inginer Liviu Boca

**Gaze:** Inginer Alexandru Teodorescu





## Cuprins

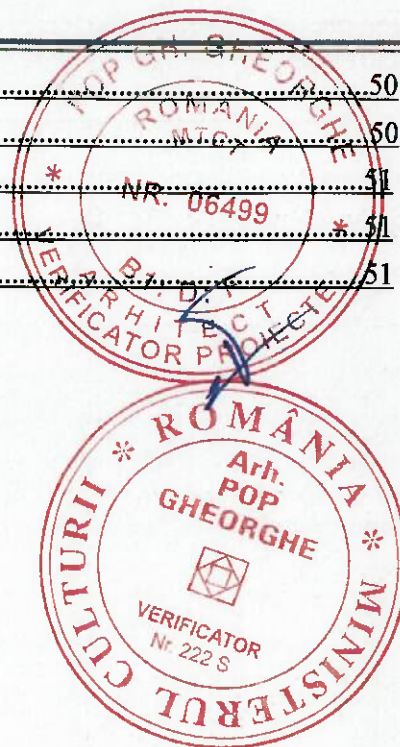
<b>CAP.1.- INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITIE</b>	
1.1.Denumirea obiectivului de investitie.....	.....
1.2.Ordonator principal de credite.....	.....
1.3.Ordonator de credite / secundar/tertiar.....	.....
1.4.Beneficiarul investitiei.....	.....
1.5.Elaboratorul documentatiei de avizare a lucrărilor de intervenție.....	7
<b>CAP.2.-SITUATIA EXISTENTĂ SI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVETIE</b>	7
2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislatie, acorduri relevante, structuri institutionale si financiare.....	7
2.2. Analiza situatiei existente si identificarea necesităților si a deficientelor.....	8
2.3. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei publice.....	8
<b>CAP.3. - DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE</b>	9
3.1. Particularități ale amplasamentului.....	9
a. descrierea amplasamentului.....	9
b. relatiile cu zone învecinate, accesuri existente și/ sau căi de acces posibile.....	9
c. date seismice și climatice.....	9
d. studii de teren.....	11
(i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare.....	11
(ii) studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, după caz.....	12
e. situația utilităților tehnico-edilitare existente.....	13
f. analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția.....	13
g. informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.....	13
3.2.Regimul juridic.....	13
a. natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preemțiune.....	13
b. destinația construcției existente.....	14
c. includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz.....	14
d. informații/ obligații/ constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz.....	14
3.3. Caracteristici tehnice și parametri specifici.....	14

a. categoria și clasa de importanță.....	14
b. cod în Lista monumentelor istorice, după caz.....	14
c. an/ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție.....	14
d. suprafața construită.....	14
e. suprafața construită desfășurată.....	14
f. valoarea de investiție a construcției fara T.V.A.....	17
g. alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente.....	15
<b>3.4. Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/ sau ale auditului energetic</b>	<b>15</b>
<b>3.5. Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.....</b>	<b>17</b>
<b>3.6. Actul doveditor al forței majore, după caz.....</b>	<b>17</b>
<b>CAP.4.-CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE, ȘI DUPĂ CAZ ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE.....</b>	<b>17</b>
a. clasă de risc seismic.....	17
b. prezentarea soluției de intervenție.....	17
c. soluțiile tehnice și măsurile propuse de expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție.....	19
d.recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționalității conform cerințelor și conform exigentelor de calitate.....	20
<b>CAP.5. -IDENTIFICAREA SCENARIILOR/ OPȚIUNILOR TEHNICO- ECONOMICE( MINIM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA.....</b>	<b>22</b>
<b>5.1. Soluția tehnică din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional architectural și economic.....</b>	<b>22</b>
a. descrierea principalelor caracteristici ale celor două scenarii.....	22
b.descrierea celor două scenarii cu soluție tehnică pentru toate specialitățile.....	23
c.analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția.....	36
d.informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată ; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.....	36
e. caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizării lucrărilor de intervenție.....	37
<b>5.2. Necesarul de utilități rezultate, inclusiv estimări privind depășirea consumurilor inițiale de utilități și modul de asigurare a consumurilor suplimentare.....</b>	<b>37</b>
<b>5.3.Durata de realizare și etapele principale corelate cu datele prevăzute în graficul orientativ de realizare a investiției, detaliat pe etape principale.....</b>	<b>37</b>
<b>5.4. Costuri estimative ale investiției.....</b>	<b>38</b>
<b>5.5. Sustenabilitatea realizării investiției.....</b>	<b>39</b>
a.impactul social cultural.....	39



<u>b.estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;.....</u>	<u>39</u>
<u>c. impactul asupra factorilor de mediu , inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate , după caz.....</u>	<u>39</u>
<b>5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție.....</b>	<b>40</b>
<u>a.prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință.....</u>	<u>40</u>
<u>b.analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung.....</u>	<u>40</u>
<u>c.analiza financiară; sustenabilitatea financiară.....</u>	<u>40</u>
<u>d.analiza economică; analiza cost-eficacitate.....</u>	<u>43</u>
<u>e.analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor.....</u>	<u>43</u>
<b>CAP.6. –SCENARIUL/ OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă).....</b>	<b>46</b>
<u>6.1.Comparația scenariilor/ opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor.....</u>	<u>46</u>
<u>6.2.Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e), recomandat(e).....</u>	<u>47</u>
<u>6.3.Principali indicatori tehnico-economici aferenți investiției.....</u>	<u>47</u>
<u>a. indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general .....</u>	<u>47</u>
<u>b. indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță- elemente fizice / capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții- și după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare.....</u>	<u>47</u>
<u>c. indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții.....</u>	<u>47</u>
<u>d. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.....</u>	<u>47</u>
<u>6.4.Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.....</u>	<u>48</u>
<u>6.5. Normalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/ bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.....</u>	<u>50</u>
<b>CAP.7.- URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME.....</b>	<b>50</b>
<u>7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire.....</u>	<u>50</u>
<u>7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.....</u>	<u>50</u>
<u>7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege.....</u>	<u>50</u>
<u>7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente .....</u>	<u>50</u>
<u>7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică.....</u>	<u>50</u>
<u>7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice.....</u>	<u>50</u>

a. calculul coeficientului de transfer termic „G”.....	50
b. studiu de trafic și studiu de circulație, după caz.....	50
c. raport de diagnostic arheologic, în situri arheologice.....	51
d. studiu istoric, în cazul monumentelor istorice.....	51
e. studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.....	51



CONFORM CU ORIGINALUL

**CAP.1. – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII****1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții pentru "Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în Intrarea Poet Mihai Eminescu nr.1, sector 2, București".

Numar proiect 436 /Noiembrie - ROCOM

**1.2. ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE**

Primaria Municipiul Bucuresti / Primarul General / A.M.C.C.R.S.

Clădirea este inclusă în programul PNCCRS, poz. 38. Când se vor obține toate avizele prevăzute de C.U. lucrarea va fi preluată de AMCCRS.

**1.3 ORDONATOR DE CREDITE SECUNDAR/TERTIAR**

Directorul executiv A.M.C.C.R.S.

Clădirea este inclusă în programul PNCCRS, poz. 38. Când se vor obține toate avizele prevăzute de C.U. lucrarea va fi preluată de AMCCRS.

**1.4 BENEFICIARUL INVESTIȚIEI**

Asociația de proprietari, Intrarea Mihai Eminescu nr.1, sector 2, București.

**1.5 ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI**

SC ROCOM SRL, cu sediul în Bucuresti, str. Fierari nr. 17, telefon/fax: 021-312-22.41; 021-313.73.81

**CAP.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ SI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE****2.1. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare.**

Autoritatea contractantă derulează proceduri privind pregătirea, contractarea și executarea lucrărilor de intervenții-consolidări, în condițiile legislației în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, la imobile cu destinația de locuințe multietajate și la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic. În acest sens, obiectivul este inclus în Lista obiectivelor de investiții cu finanțare integrală și parțială de la bugetul pe 2020, aprobat de ordonatorul principal de credite, prin H.C.G.M.B. nr. 67/14.02.2020, la cap. 71.01.01 C.d. Cheltuieli de expertiză, proiectare și execuție privind consolidările - proiectare.

În vederea consolidării imobilului situat în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, sector 2, București, în 1993, imobilul a mai fost expertizat și a fost întocmită o expertiză tehnică ținând cont de normele în vigoare, în special de normativele P100 – 1992 ("Cod de proiectare seismică – Prevederi de proiectare pentru clădiri"), de către expert tehnic prof. Dr. Ing. Radu Petrovici.

S-au propus lucrări de consolidare a clădirii și anume placarea prin exterior, pe toate laturile, a zidăriei de caramida cu un strat de tencuială armată cu  $\Phi 6/100$  OB37, în grosime de 4-5cm. Tencuiala armată urma să se realizeze pe înălțimea demisolului, parterului și eventual pe unii spații de la etajul 1.

Nu s-au executat până în prezent lucrări de intervenție; s-au efectuat numai lucrări locale pentru reparații curente.

În martie 2024, ROCOM SRL, prin expert tehnic atestat ing. Mihai Ursăchescu și a reanalizat și înșușit concluzia expertizei existente prin prisma normelor tehnice în vigoare

Prezenta lucrare se referă la: realizarea documentației tehnico-economice, în sensul acordării acesteia cu normativele tehnice, normele și legislația în vigoare, în ultimii ani acestea suferind modificări și actualizări; avizarea acesteia de către autoritățile competente și aprobarea în Consiliul General al Municipiului București a noilor indicatori tehnico-economici, care vor sta la baza execuției propriu-zise a lucrărilor de consolidare a imobilului.

## 2.2. Analiza situației existente și identificarea necesităților și deficiențelor.

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic derulează procedurile privind programarea, pregătirea, contractarea și executarea lucrărilor de intervenții-consolidări, în condițiile legislației în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, la imobile cu destinația de locuință și la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din Municipiul București, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public.

În conformitate cu prevederile:

- Legea 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii nr. 368/24.11.2016 a Consiliului General al Municipiului București completată prin Hotărârea nr. 1/2018;
- Normei interne a Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, aprobat.
- H.C.G.M.B. nr. 607/19.12.2017 privind punerea în aplicare a Ordonanței nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată în vederea finanțării de la bugetul local, în limita fondurilor alocate anual cu această destinație, a cheltuielilor privind proiectarea și execuția lucrărilor de intervenție decât cea de locuință, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și implementarea unor modalități de facilitare la rambursare, modificată prin H.C.G.M.B. nr. 83/22.02.2018, H.C.G.M.B. nr. 702/18.10.2018 și completată prin H.C.G.M.B. nr. 873/12.12.2018.

Având în vedere obligativitatea ducerii la îndeplinire a măsurilor pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, stabilită prin Legea 212/2022, se impune execuția lucrărilor de consolidare la imobilul din str. Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, Sector 2, București.

## 2.3 Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice.

Documentațiile tehnico-economice care trebuie modificate, vor fi elaborate în conformitate cu anexele 5 și 10 din HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, adaptate în conformitate cu specificul investiției.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

### CAP.3. – DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

#### 3.1. Particularități ale amplasamentului

##### a) descrierea amplasamentului

Imobilul propus pentru expertizare este situat în București, sector 2, Intrarea Mihai Eminescu nr.1. Lotul de forma dreptunghiulara este delimitat la sud de imobilul din str. Mihai Eminescu nr.55, la nord de imobilul din Intrarea Mihai Eminescu nr.3, la vest de imobilele din str. Polonia nr.28-30 și la est de strada Intrarea Mihai Eminescu. Pe teren se afla un corp de cladire în forma de U, retras pe cele patru laturi. Accesul principal în imobil se face din Intrarea Mihai Eminescu. Mai exista 2 accese secundare pozitionate pe laterale (fatada sudica și fatada nordica).

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este înscris pe lista monumentelor istorice actualizata în anul 2016, dar este cuprins în zona protejata nr.24 – Eminescu.

Accesul pe parcela se face din Intrarea Mihai Eminescu. Pe lot se afla un corp de cladire în forma de U cu o curte interioara.

Imobilul este construit în anul 1929.

Cladirea realizata în anul 1929, are regim de înaltime Demisol + Parter +3Etaje + pod necirculabil.

În plan constructia are o forma de U, cu dimensiunile maxime de 27,60 x 21,20m, cu o curte de lumina dispusa excentric de cca. 10,20 x 7,20m.

Imobilul nu are retrageri nici în plan, nici în elevatie și nici bowindow-uri.

Suprafata constructiei la nivelul demisolului, parterului și etajelor este de 474.00mp.

Înaltimile curente sunt de 2.90 la demisol și 3.00-3.20m la parter și etaje.

Înaltimile de nivel sunt de 2.71 la demisol și 2.85-3.05m la parter și etaje

Este o constructie din zidărie portanta de caramida neconfinata la exterior și stalpi și grinzi din beton armat la interior.

Peretii sunt realizati din zidarie de caramida plina presata de tip vechi cu grosimea de 56cm la demisol pana la nivelul terenului natural și 42cm mai sus. La interior grosimea peretilor este de 28cm și 14cm. La interior sunt stalpi din beton armat cu dimensiunea de 40x40cm.

Plansele sunt din beton peste demisol, parter și etaje.

Acoperisul are o sarpanta de lemn pe scaune pentru invelitoare de tabla.

Cladirea are circulatiile verticale dispuse în trei zone, pentru rezolvarea unor accese între niveluri: o scara principala și doua scari secundare.

Demisolul cladirii contine: 3 apartamente, 23 boxe, o camera tehnica, holuri, scara principala și doua scari secundare.

Parterul, etajul 1 și etajul 2, are cate patru apartamente pe nivel scara principala și doua scari secundare.

.Etajul 3 are patru apartamente , o garsoniera, scara principala și doua scari secundare.

Finisaje interioare:

- Demisol – Pardoselile sunt din gresie și ciment (ciment mozaicat) în boxe, gresie în holuri și casa scarii; parchet și gresie în apartamente.

- Parter și etaje – Pardoselile sunt din parchet de stejar/brad în camere și gresie în bai, bucatarii holuri și casele scarilor.

Peretii sunt zugraviti cu vopsea lavabila.

##### b) relații cu zonele învecinate, accese existente și/sau căi de acces posibile

Din punct de vedere al vecinătăților constructia este liberă pe latura din fata (aliniata la Intrarea Mihai Eminescu ) și pe celelalte trei laturi.

##### c) date seismice și climatice

Datele generale sunt în conformitate cu studiul geotehnic efectuat.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Din punct de vedere topografic terenul este plan fără potențiale riscuri de inundabilitate și nu favorizează apariția proceselor geomorfologice actuale sau degradarea terenului (eroziuni pe verticală sau orizontală, alunecări teren).

Din punct de vedere climatic zona studiată se caracterizează prin următoarele valori:

- Temperatura medie anuală este de +11 °C;
- Precipitații medii multianuale, masurate într-o perioadă de 10 ani este de cca. 550; maximul de precipitații luna iunie-92mm; minimul luna februarie-25mm. Cantitatea de precipitații maxime anuale căzută în 24 h a fost înregistrată în data de 06.07.1970 și a fost de 780 mm.
- Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

Conform STAS 1709/1-90 Municipiul București prezintă un indice de îngheț  $I_{med}^{3/30}=475$ , (în °CX zile) și un indice maxim de îngheț  $I_{max30}=575$ , (în °CX zile).

Imobilul se încadrează în zona cu valoarea maximă pentru proiectare a accelerației terenului de 0.30g și cu valoarea perioadei de control (colț)  $TC=1.6s$ .

Zona climatică pentru încărcare cu zăpadă corespunzând unei valori caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol,  $s_0, k$ , este de 200 daN/m<sup>2</sup>, recomandată în harta de zonare din Fig 1.1 din Codul de proiectare indicativ CR1-1-3-2012.

Zona climatică pentru încărcare cu vânt corespunzând unei valori caracteristice a presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute la 10m înălțime,  $q_{ref}$ , este de 0.5 kPa, recomandată în harta de zonare din Fig 2.1 din Codul de proiectare indicativ CR1-1-4-2012.

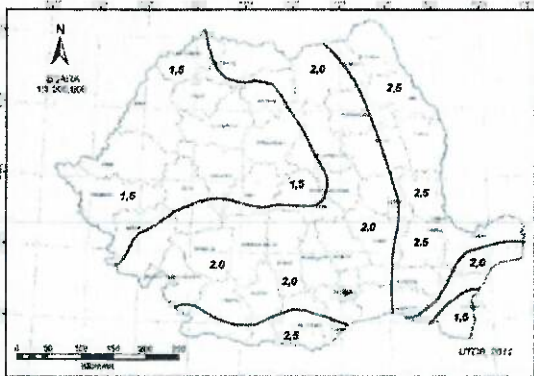


Fig. 1.1.

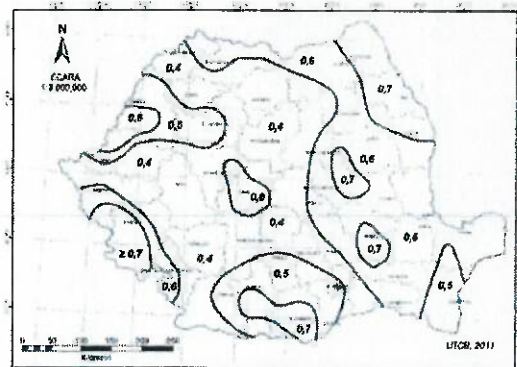


Fig. 2.1.

### Date seismice

Zona București, cu o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, este un areal sensibil manifestărilor seismice vrâncene. Conform hărții de macrozonare seismică, anexă la SR 11100/1-93, zona Bucureștilor se încadrează în macrozona de intensitate 81, cu perioadă de revenire de 50 de ani, fig. 3.1. Imobilul se încadrează în zona cu valoarea maximă pentru proiectare a accelerației terenului de 0.30g și cu valoarea perioadei de control (colț)  $TC=1.6s$  (fig.4.1.).

Municipiul București mai poate fi afectat, dar mai rar, de cutremurele făgărășene și de cutremurele pontice.

CONFORM CU ORIGINALUL

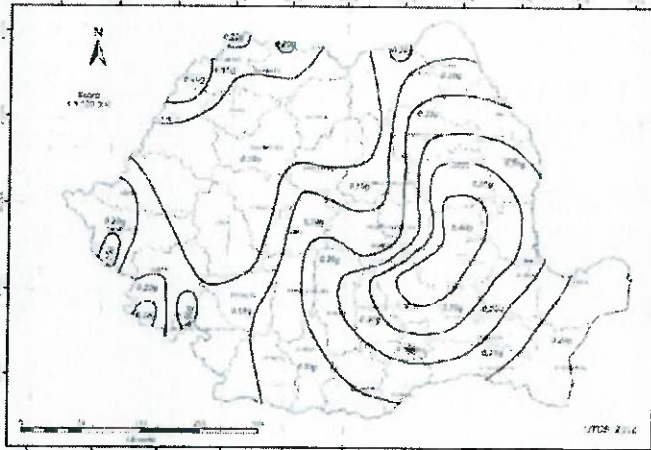


Fig. 3.1.

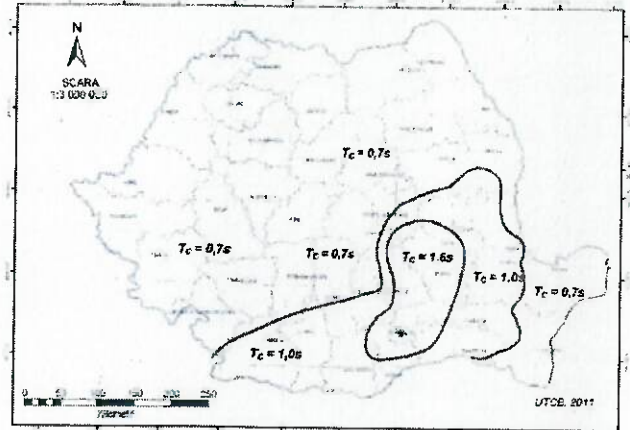


Figura 3.2 Zonare a teritoriului României în termeni de perioadă de control  $T_c$ ,  $T_c$  - a spectrului de răspuns

Fig. 4.1.

#### d) studii de teren

Beneficiarul a întocmit ridicare topografică pentru terenul pe care este edificat imobilul.

Amplasamentul este situat în zona seismică de calcul C (cărui îi corespunde un coeficient  $k_s = 0,30$ ) și în zona unei perioade de colț  $T_c = 1,6$  s.

El se află în câmpia Bucureștilor, în interfluviul Dambovită-Colentina.

A fost identificată următoarea stratificație care va fi prezentată la punctul (i).

#### (i) studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul studiat se situează pe Câmpul Colentinei, subunitate de rang inferior a Câmpiei Bucureștilor, pe zona de terasă a râului Colentina.

Amplasamentul se situează pe Intrarea Mihai Eminescu nr.1, București, Sector 2 și este reprezentat de un imobil în regim de construcție D+P+3E+pod necirculabil.

Studiul geotehnic de amplasament cu sondaje la fundațiile construcției, a fost întocmit de societatea SC CARMEN GEOPROIECT SRL.

Stratificația pusă în evidență următoarea:

- 0,00 – 0,50m – umplutura de pământ cu fragmente de cărămidă;
- 0,50 – 1,20m – argila cafenie, tare;
- 1,20 – 3,20m – argila prăfoasă cafeniu-galbuie, tare;
- 3,20 – 4,40m – nisip fin prafos galben;
- 4,40 – 6,20m – nisip fin mijlociu galben;
- 6,20 – 8,00m – nisip mijlociu galben-cenusiu cu rar pietris mic.

Nu a fost interceptată apa subterană.

Terenul de fundare este reprezentat de complexul coeziv tare format din argile și argile prăfoase, cu compresibilitate medie, mediu activ din punct de vedere al capacității de umflare și contractie.

Presiunea convențională de bază  $P_{conv.} = 250$  kPa.

Conform STAS 6054/85, adâncimea maximă de îngheț aferentă amplasamentului este de 0.80-0.90 m.

(ii) studii de specialitate necesare precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrogeotehnice, dupa caz.

### *Date geologice generale*

Zona în care se găsește amplasamentul face parte din marea unitate structurală a Platformei Moesice, iar din punct de vedere morfologic se încadrează în Câmpia Română.

Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin paleozoicului, mezozoicului și neozoicului (Harta geologică a regiunii, scara 1:200000).

Pentru prezentul studiu interesează în mod special formațiunile pleistocene (qp23), caracterizate de prezența în suprafață, până la adâncimi de cca. 3.00-5.00m, a unui orizont de straturi argiloase ("Complexul Luturilor de București" - de varstă pleistocen superior (qp23)) depus, prin intermediul unui strat de tranziție, peste un pachet macrogranular ("Complexul Pietrișurilor de Colentina" (qp23)).

"Complexul luturilor de București" este format din pământuri coezive argiloase (orizont B și C):

- Luturile orizont B sunt alcătuite din argile, argile prăfoase cafenii și cafenii-gălbui;
- Luturile orizont C sunt reprezentate prin argile prăfoase și argile nisipoase, cafenii-gălbui spre gălbui, calcaroase, în general cu o consolidare mai redusă decât formațiunile orizontului B.

Prin intermediul unui strat de tranziție sau chiar direct se face trecerea la complexul "Pietrișurilor de Colentina". Litologic, stratul de tranziție este alcătuit din nisipuri argiloase și nisipuri prăfoase, cafenii-galbene spre galbene.

Complexul "Pietrișurilor de Colentina" este constituit din depozite aluvionare, cu o granulație variată cuprinsă între pietrișuri mici-mari, cu nisip mare-mijlociu, galben și nisipuri fin-mari, galbene. Vârsta complexului este pleistocen superior (qp23).

Sub complexul "Pietrișurilor de Colentina" se întâlnesc "Depozitele Intermediare", "Nisipurile de Moștiștea" (qp13), "Complexul Lacustru", "Complexul marnos" (qp12) și în baza, "Stratele de Frățești" (qp21) care nu fac obiectul prezentului studiu:

- Depozitele intermediare sunt alcătuite din argile, argile nisipoase și nisipuri galbene-cenușii, cenușii, cu oxizi de fier și mangan, uneori cu concrețiuni de calcar. Sunt depozite în curs de consolidare;

- Nisipurile de Moștiștea sunt reprezentate prin nisipuri fine, nisipuri fin-medii, galbene-cenușii spre cenușii, micacee;

- Complexul Lacustru este constituit din argile, argile nisipoase cenușii, cu rare intercalații nisipoase;

- Complexul Marnos este format dintr-o succesiune de marne, argile și nisipuri cu fosile caracteristice;

- Stratele de Frățești sunt alcătuite, în partea superioară, din nisipuri fin-mijlocii, iar spre bază predomină pietrișurile și bolovanișurile. Complexul a fost depus în regim fluviatil.

Depozitele cuaternare pleistocene sunt dispuse concordant peste stratele de fundament ale Platformei Moesice.

Succesiunea litologica a straturilor este urmatoarea :

- 0.00 - 0.50m - umplutura de pamant cu fragmente de caramida;
- 0.50 - 1.20m - argila cafenie tare;
- 1.20 - 3.20m - argila prafoasa, cafenie- galbui, tare;
- 3.20 - 4.40m - nisip fin prafos galben;
- 4.40 - 6.20m - nisip fin mijlociu galben;
- 

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## *Date hidrologice generale.*

Aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 100-150 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații. Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 501-600 mm.

Nivelul apei subterane nu a fost identificat în foraj pe adâncimea investigată. Apa subterana întâlnită în forajele preexistente (prezentate mai sus), se găsește la cotele absolute situate între  $z=68.00 \div 67.00m$ . Panza de apă freatică se situează la cca. 3.00m sub cota terenului natural fiind cantonată în stratul de nisipuri.

### e) situația utilităților tehnico-edilitare existente

- rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

În această etapă nu se cunosc eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare și protejare. După caz, acestea pot fi identificate într-o etapă ulterioară.

- Nivel de echipare tehnico edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților

În cazul imobilului din Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, acesta este racordat la următoarele utilități:

- rețea cu energie electrică;
- rețea de canalizare ape uzate menajere și pluviale;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de comunicații
- rețea de gaze naturale.

Se vor păstra bransamentele existente. Dacă în cadrul lucrărilor de Proiectare se constată că acestea sau unul din bransamente trebuie schimbat, se va propune acest lucru.

### f) analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția.

La elaborarea proiectului s-au avut în vedere particularitățile amplasamentului din perspectiva condițiilor geotehnice, factorilor de mediu, condițiilor climatice. Soluțiile propuse au un impact redus asupra mediului.

### g) informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în anul 2016, dar este cuprins în zona protejată nr.24 – Eminescu.

## 3.2. Regimul juridic

### a. natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituti, drept de preemțiune

Imobilul intravilan din Intrarea Mihai Eminescu nr.1, sector 2, București este alcatuit din teren în suprafața de 829.00 mp conform informațiilor cuprinse în planul topografic scara 1:500 și conform cartii funciare colective nr.227934-C1.Imobilul are număr cadastral 227934-teren, respective 227934-C1- construcție. Aceasta clădire este deținută în coproprietate de persoane fizice. Proprietarii, destinația spațiilor din clădire și cotele părți indivize din proprietatea comună care revin fiecărei

proprietăți individuale sunt conform actelor de proprietate intabulate în cartea funciară. Imobilul detine apartamente, boxe, holuri și trei scări la demisol, câte patru apartamente pe nivel la parter, etajul 1 și etajul 2, cinci apartamente la etajul 3.

**b. destinația construcției existente**

Construcția existentă are funcțiunea de locuințe .

**c. includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz.**

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este inregistrat pe lista monumentelor istorice actualizata in anul 2016, dar este cuprins in zona protejata nr.24 – Eminescu.

**d. informații/ obligații/ constrângeri/ extrase din documentații de urbanism, după caz.**

Reglementările urbanistice aplicabile zonei enunțate mai sus, conform documentațiilor de urbanism aprobate, sunt specificate în:

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este inregistrat pe lista monumentelor istorice actualizata in anul 2016, dar este cuprins in zona protejata nr.24 – Eminescu.(se protejeaza valorile arhitectural-urbanistice, istorice si de mediu natural in ansamblul lor: trama stradala, fondul construit, caracterul si valoarea urbanistica). Sunt permise interventii care conserva si protejeaza valorile existente.

**3.3 Caracteristici tehnice și parametri specifici**

**a. categoria și clasa de importanță**

Clasa de importanță EXPUNERE LA CUTREMUR - III - conform prevederilor codului P100/1-2006 - cladiri de tip curent; factorul de importanta si expunere la cutremur  $\gamma = 1$ ;

Clasa de importanță - III – clasa medie de importanta - conform STAS 10100/0-75;

Categoria de importanță - C– importanta normala- conform prevederilor HGR 766/1997.

**b.cod în Lista monumentelor istorice după caz.**

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este inregistrat pe lista monumentelor istorice actualizata in anul 2016, dar este cuprins in zona protejata nr.24 – Eminescu.

**c. an/ ani/ perioada de construire pentru fiecare corp de construcție**

Imobilul din intrarea mihai Eminescu nr.1 este construit in anul 1929..

**d. suprafața construită a imobilului**

474.00 mp.

**e. suprafața construită desfășurată**

2370.00 mp

**f. valoare de investitie a constructiei fara T.V.A.**

**Scenariul 1 – 8.917.846,24lei / Scenariul 2 – 9.875.896,78lei**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## g. alți parametri în funcție de specificul și natura construcției existente

Clădirea este situată în zona intravilană a Bucureștiului, amplasată pe un teren cu  $S=829.00\text{mp}$  cu funcțiunea de locuință.

Conform PUZ- Zone construite protejate al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul nu este înscris pe lista monumentelor istorice actualizată în anul 2016, dar este cuprins în zona protejată nr.24 – Eminescu.

Clădirea este construită între anul 1929.

Imobilul este format dintr-un singur corp. Are regim de înălțime D+P+3E+pod necirculabil. Funcțiunea corpului este de locuințe.

Înălțimea de la nivelul trotuarului la coama acoperișului este de 13.90m, iar planșeul peste etajul 3 este la 12.54m deasupra cotei trotuarului. Cota  $\pm 0.00$  este la 1.60m deasupra nivelului trotuarului.

## 3.4 Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice și/ sau ale auditului energetic.

Imobilul are forma în plan construcția are forma literei de U, cu dimensiunile maxime de 27.60 x 21.20m, cu o curte de lumină de cca. 10.20 x 7.20 m. Suprafața construcției la nivelul demisolului, parterului și etajelor este de 474.00 mp.

Rezolvarea arhitecturală a fost influențată de practica de proiectare din perioada respectivă, de forma regulată a terenului, de avizul de urbanism și construire, care a impus neregularități de tipul retragerilor în raport cu vecinii, realizarea unor curți de lumină față de vecini și probabil de diferitele cerințe ale proprietarilor și ale antreprenorului inițial; clădirea este construită între anul 1929..

În anul 1993, imobilul a fost expertizat și a fost întocmită o expertiză tehnică ținând cont de normele în vigoare, în special de normativele P100 – 1992 ("Cod de proiectare seismică – Prevederi de proiectare pentru clădiri"), de către expert tehnic prof. Dr. Ing. Radu Petrovici.

S-au propus lucrări de consolidare a clădirii și anume placarea prin exterior, pe toate laturile, a zidăriei de cărămidă cu un strat de tencuială armată cu  $\Phi 6/100$  OB37, în grosime de 4-5cm. Tencuiala armată se va realiza pe înălțimea demisolului, parterului și eventual pe unii spații de la etajul 1.

Nu s-au executat până în prezent lucrări de intervenție; s-au efectuat numai lucrări locale pentru reparații curente.

În martie 2024, expert tehnic MDLPA, ing. Ursăchescu Mihai și-a însușit expertiza întocmită în anul 1993 (ing. Radu Petrovici) și conform normelor tehnice din anul 2019 - Codul de Proiectare P100 - 3/2019 a dat o nouă soluție de consolidare:

### Varianta minimală:

- Pe direcție longitudinală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 și ax F/13-14.
- Pe direcție transversală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C și ax 13/F-G.
- Pereții structurali din b.a. propuși mai sus, vor avea grosimea de 25cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru pereții structurali din beton armat va fi minim C25/30. Aceștia vor avea fundații proprii din b.a.
- Golurile de usi din pereții structurali din b.a. vor avea dimensiunile celor existente și se vor alinia pe verticală.

Clasa de risc seismic rezultată în urma consolidării: RsIV.

CONFORM CU ORIGINALUL

## Varianta maximala

- Pe directie longitudinala, inlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 si ax F/13-14.
- Pe directie transversala, inlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C si ax 13/F-G.
- Peretii structurali din b.a. propusi mai sus, vor avea grosimea de 25cm si se vor executa pe toata inaltimea cladirii (de la demisol pana la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru peretii structurali din beton armat va fi minim C25/30. Acestia vor avea fundatii proprii din b.a.
  - Golurile de usi din peretii structurali din b.a. propusi vor avea dimensiunile celor existente si se vor alinia pe verticala.
- Peretii structurali existenti exteriori din zidarie de caramida ce alcatuiesc perimetrul cladirii se vor camasui pe ambele fete cu mortar M100T in grosime de 3.5cm si plasa  $\phi 4/100 \times 100$ . Peretii se vor camasui pe toata inaltimea cladirii.

Măsurile de intervenție urmăreau rigidizarea casei pe cele două direcții principale. Prin sporirea performanțelor mecanice ale elementelor portante de tip pereți din beton armat, se urmărea micșorarea valorilor solicitărilor în stâlpi și grinzi. În urma lucrărilor de consolidare se urmărea prelungirea duratei de utilizare a clădirii cu 60 de ani.

## **Structura de rezistentă**

În plan constructia are forma literei de U, cu dimensiunile maxime de 27.60 x 21.20m, cu o curte de lumina de cca. 10.20 x 7.20 m. Suprafata constructiei la nivelul demisolului, parterului si etajelor este de 474.00 mp.

Inaltimele curente sunt de 2.90 la demisol si 3.00-3.20m la parter si etaje.

Inaltimele de nivel sunt de 2.71 la demisol si 2.85-3.00m la parter si etaje.

Structura de rezistentă a cladirii existente este alcatuita din:

pereti exteriori portanti din zidarie de caramida, dispusi longitudinal si transversal, pe inaltimea demisolul pana la terenul natural au grosimea de 56cm (2 caramizi) si 42cm (1½ caramizi) pe restul inaltimii cladirii; peretii de compartimentare din zidarie au grosimi de 28cm (1 caramida) si 14cm (½ caramida); nu sunt prevazuti cu elemente de beton armat; marca caramizii: C100; marca mortar: M25-M100;

În interior sunt stalpi de beton armat de 40x40cm si grinzi de beton armat 20-25cm x 35-40cm;

Planseele sunt de 10-12cm grosime din beton armat.


Sarpanta de lemn la acoperisul cu învelitoare de tabla în patru ape; elementele sarpantei reazema pe placa de beton armat de peste etajul 3;

Sondajele efectuate la fundatiile constructiei au relevat faptul ca acestea sunt de beton simplu, de grosimea peretilor structurali ai demisolului, la cca. 40cm sub pardoseala acestuia, ajungand la o adancime fundatii continue de beton sub zidurile portante fata de terenul natural de 140cm.

Pe contur constructia este libera.

În urma expertizei actualizate de SC ROCOM SRL în anul 2024, prin expert ing. Mihai Ursachescu, imobilul a fost încadrat în clasa II de risc seismic.

ORIGINALUL



### 3.5 Starea tehnică, inclusiv sistemul structural și analiza diagnostic, din punctul de vedere al asigurării cerințelor fundamentale aplicabile, potrivit legii.

Construită în 1929, clădirea a fost supusă acțiunii a patru seisme foarte puternice: 1940, 1977, 1986 și 1990.

- Nu exista date din care sa rezulte un relevu al deteriorarilor produse ca urmare a acțiunii cutremurelor.
- Despre degradările după cutremurul din 1949 nu sunt informații.
- La cutremurele din 1977, 1986 și 1990, au existat fisuri în peretii de zidarie, unele acoperite prin refacerea finisajelor.
- Cu toate ca imobilul a fost periodic igienizat s-au constatat următoarele:
  - - cateva fisuri in peretii structurali la demisol in interiorul cladirii;
  - - zone cu tencuiala degradata sau exfoliata in demisol;
  - - degradari suferite de invelitoarea din tabla;
  - - degradari ale trotuarului în jurul constructiei;
  - - la exterior, zone cu tencuiala degradata sau exfoliata;
  - - cateva fisuri in parapetii ferestrelor in suprastructura;
  - - cateva fisuri in peretii de compartimentare in suprastructura;
  - - cateva fisuri in plansee si in finisajul podestelor.

### 3.6 Actul doveditor al forței majore, după caz.

Nu este cazul.

## **CAP.4. CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE, ȘI DUPĂ CAZ ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE.**

### a. clasă de risc seismic

Cu măsurile de consolidare ce se impun prin expertiza se apreciază ca valoarea gradului de asigurare R se apropie de 1 iar clasa de risc seismic în care se poate încadra construcția după intervenții, este clasa Rs IV.

### b. prezentarea soluției de intervenție:

Măsurile propuse pentru consolidare tin seama și de pastrarea functionalitatii actuale a cladirii. S-a încercat sa se modifice cât mai putine suprafete și configurații de spații. De asemenea, s-a ținut seama de necesitatea de a se atinge un grad de asigurare nominal la seism mai mare de 0.65.

În continuare prezentăm cele două (2) variante de intervenție (minimală și maximală) prezentate în expertiza tehnică elaborate de SC ROCOM SRL în martie 2024.

Se propun 2 variante de consolidare: varianta minimală și varianta maximală.

### Varianta minimală:

- Pe direcție longitudinală, înlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 și ax F/13-14.

- Pe direcție transversală, înlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C și ax 13/F-G.
- Peretii structurali din b.a. propusi mai sus, vor avea grosimea de 25cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru peretii structurali din beton armat va fi minim C25/30. Acestia vor avea fundații proprii din b.a.
- Golurile de usi din peretii structurali din b.a. propusi vor avea dimensiunile celor existente și se vor alinia pe verticală.

### Varianta maximala

- Pe direcție longitudinală, înlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 și ax F/13-14.
- Pe direcție transversală, înlocuirea a 4 pereti de compartimentare din zidarie de caramida / gips-carton cu pereti structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Peretii structurali din b.a. propusi sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C și ax 13/F-G.
- Peretii structurali din b.a. propusi mai sus, vor avea grosimea de 25cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru peretii structurali din beton armat va fi minim C25/30. Acestia vor avea fundații proprii din b.a.  
Golurile de usi din peretii structurali din b.a. propusi vor avea dimensiunile celor existente și se vor alinia pe verticală.
- Peretii structurali existenți exteriori din zidarie de caramida ce alcatuiesc perimetrul clădirii se vor camăși pe ambele fețe cu mortar M100T în grosime de 3.5cm și plasa  $\phi 4/100 \times 100$ . Peretii se vor camăși pe toată înălțimea clădirii.

**Pe lângă cele 2 variante consolidare propuse (minimală și maximală), sunt necesare următoarele lucrări de reparații structurale și nestructurale. Aceste lucrări prezentate mai jos se vor executa indiferent de varianta de consolidare aleasă.**

Lucrări de reparații structurale și nestructurale:

- Injectări ale fisurilor din peretii structurali cu mortar de var (rețeta se va stabili la următoarele faze de proiectare);
- Peretii de compartimentare fisurați se vor desface și se va reface zidăria
- reparații la învelitoare;
- verificarea, consolidare (dacă este cazul) și ignifugarea structurii de lemn a sarpantei podului;
- reparații și refacere a trotuarelor;
- verificare instalațiilor de canalizare și a caminelor din jurul/interiorul construcției și înlocuirea acestora dacă este cazul;
- verificare strat suport tencuiei interioare la tavane și refacere, după caz;
- realizarea unei sistematizări corespunzătoare a terenului în jurul construcției.

**PROIECTANTUL PROPUNE VARIANTA MINIMALĂ**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Funcție de starea elementelor la decopertarea structurii, constatata odata cu întreruperea exploatării clădirii și începerea lucrărilor, se va completa cercetarea; pe baza noilor informații obținute, se poate îmbunătăți / modifica solutia de interventie, lucrarile de mai sus se vor completa si detalia cu avizul expertului atestat.

In exploatare, in viitor, mentionam ca capacitatea portanta a planseelor se va pastra de 150 kg/mp – sarcina utila normata, in afara de capacitatea portanta din greutate proprie si a subsansamblului de pardoseala.

La începutul lucrarilor pe santier, detaliile propuse de consolidare se vor confirma / adapta la decopertare, cu avizul inginerului proiectant si geotehnician.

Sistemul structural se va modifica și va fi format din pereți structurali.

Construcția va rămâne cu actuala configurație: demisol, parter, 3etaje.

Înălțimea nivelurilor va rămâne neschimbată.

c. soluțiile tehnice și măsurile propuse de expertul tehnic și, după caz, auditorul energetic spre a fi dezvoltate în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție.

Pentru realizarea categoriilor de lucrari de mai sus, pentru solutia de interventie stabilita în expertiza, proiectul prevede si executarea urmatoarelor lucrari :

- o decopertarea suprafetei elementelor din beton armat si a peretilor de zidarie ai cladirii, pe zone limitate sau mai extinse, cu scop initial de investigare, apoi de definitivare a detaliilor de consolidare ;
- o injectarea cu mortar de ciment a fisurilor existente în zidarie ;
- o reconditionarea zidariei prin desfacerea si refacerea zidariilor existente deteriorate ;
- o sarpanta de lemn va fi complet refacuta.

Menționăm că prin lucrările de consolidare ale infrastructurii si suprastructurii, suprafetele unor boxe/camere se modifica.

Din acest motiv în peretii de beton armat, s-au prevăzut goluri pentru a se asigura accesul în spatiile create.

Tehnologia adoptata la executie, va fi urmatoarea:

- se vor desface pardoselile de la demisol, precum si umpluturile de sub pardoseli pâna se va crea un spatiu pe verticala de 60 cm adâncime;
- se va folosi spatiul creat pentru a executa fundatiile peretilor structurali;
- se slituiesc planseele de beton pe câte un nivel si se traverseaza cu armaturile peretilor;
- se betoneaza peretii pe fiecare nivel, dupa care se trece la nivelul urmat.

Din calculul energetic al construcției a rezultat ca necesara izolarea termica a construcției pe pereții exteriori , mai puțin pe peretele de fatada de pe Intrarea Mihai Eminescu., deoarece cladirea este in zona protejata.

Avand in vedere ca imobilul nu este monument istoric, dar este cuprins in zonz nr. 24-Eminescu, pentru refacerea tamplariei exterioare degradata, se propune :

1. Se inlocuieste tamplaria exterioara cu tamplarie noua din PVC, cu eficienta energetica ridicata de culoare maron , geam de tip tripan, tratat LOW-E, cu trei straturi de geam si acoperire LOW-E.

CONFIRMARE  
ORIGINALUL

2. Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;
3. Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu plăci gipscarton Knauf GKBI, 12.5mmx2000x1500mm sau similar.

La nivelul clădirii, auditorul recomandă următoarele soluții:

Soluții recomandate pentru clădiri:

- montare instalație panouri fotovoltaice;
- montarea vată minerală bazaltică de 300mm pe planșeul de peste ultimul etaj;
- montarea vată minerală bazaltică de 200mm pe dosul planșeului de peste demisol;

Soluții recomandate pentru unitățile locative

- refacerea întregii instalații electrice;
- utilizare armături sanitare cu consum redus de apă caldă (dispersoare economice);
- montare robineti cu termostat pe racordul acestora;
- îndepărtarea obiectelor care împiedică cedarea de căldură a radiatoarelor către încăperi;
- introducerea între perete și radiator a unei suprafețe reflectante care să dirijeze căldura radiantă către cameră;
- îndepărtarea obiectelor care împiedică cedarea de căldură a radiatoarelor;
- demontarea și montarea cablurilor și corpurilor de iluminat interioare în zonele ce se termoizolează;

Execuția trebuie făcută de firme specializate, care dețin agrementul furnizorului de materiale și patentele aferente, dețin uneltele și utilajele adecvate lucrărilor și tehnologiei de execuție și răspund de calitatea lucrărilor.

Soluția abordată pentru închideri, materialele utilizate pentru realizarea închiderilor au ca rezultat aducerea construcției la parametrii care fac ca aceasta să răspundă actualelor cerințe de stabilitate termică impuse prin legislația în vigoare.

Din calculele efectuate a rezultat ca  $G$  (coeficient efectiv de izolare termică)  $\leq$   $G_N$  (coeficient global de izolare termică) astfel nivelul de izolare termică globală este corespunzător.

d. recomandarea intervențiilor necesare pentru asigurarea funcționalității conform cerințelor și conform exigențelor de calitate.

Rezistența și stabilitatea structurii actuale nu vor fi afectate de lucrările menționate iar gradul de asigurare nominal la seism și clasa de risc seismic se vor păstra la valorile actuale.

Construcția a fost proiectată astfel încât să îndeplinească cerințele esențiale de calitate:

#### **A – Rezistența mecanică și stabilitate**

S-au respectat prevederile reglementărilor tehnice referitoare la rezistența mecanică și stabilitate, conform documentației de specialitate.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## **B – Securitate la incendiu**

Avand in vedere ca imobilul nu este monument istoric si are o vechime de 96 ani, toate prevederile din norme referitoare la securitatea la incendiu au caracter de recomandare. S-au propus totusi unele masuri de imbunatatire a situatiei existente privind protectia la foc astfel:

a) Apartamentele sunt racordate la o centrala termica unica, functionand cu gaze naturale; sunt separate cu pereti și planseu rezistent la foc (EI 180 pentru pereti și REI 120 pentru planseu); apartamentele si garsonierele vor fi echipate cu senzori de gaze;

b) Se va dota cladirea cu mijloace de prima interventie (stingatoare manuale);

La proiectarea lucrarilor de instalatii s-au respectat cerintele specifice din norme privind securitatea la incendiu.

## **C – Igiena, sănătate și mediu înconjurător**

S-a tinut cont de necesitatea incaperilor de a fi ventilate si iluminate natural, cu dimensiuni (suprafete, volum) respectand prevederile OMS 536/1997, SR 6221-1/96 si NP 011-1997.

Se va asigura igiena apei potabile si evacuarea apelor uzate conform normelor tehnice in vigoare.

Evacuarea deșeurilor din demolare, precum și a deșeurilor menajere se va face conform contractului încheiat cu firma de salubritate.

Protectia mediului inconjurator: Nu este cazul.

Protectia aerului: Evacuarea fumului si a gazelor arse se face prin kituri speciale cu tiraj forțat racordate la exterior.

Protectia solului si subsolului:

Apele uzate precum si cele pluviale se vor colecta si deversa in canalizarea existenta.

Deseurile menajere se vor colecta in pubele de gunoi ecologice, cu capac, care vor fi evacuate periodic prin grija beneficiarului, prin contract cu serviciul de salubritate.

Protectia impotriva radiatiilor si substantelor toxice:

Prin activitatea ce se propune nu vor exista emanatii toxice si radiatii.

## **D – Siguranța și accesibilitate în exploatare**

Spatiile interioare vor fi dimensionate si mobilate in asa fel incat sa asigure o circulatie fluenta a utilizatorilor. Finisajele pardoselilor vor fi antiderapante.

Instalatiile electrice (atat aparatajele cat si conductorii) vor fi proiectate astfel incat sa includa masuri de protectie impotriva electrocutarilor sau provocarii unor accidente.


Conductele de apa calda ale instalatiilor sanitare si termice vor fi izolate si mascate cu placi de gips - carton, pentru evitarea arsurilor accidentale.

## **E – Protecția împotriva zgomotului**

Spatiul nu va fi generator de zgomot fiind respectate prevederile Ordinului OMS 981/1994 cu privire la mentinerea unui nivel acustic de max. 50 db ziua, 40 db noaptea si 35 db la interior.

## **F – Economia de energie și izolare termică**

CONFORM  
ORIGINALUL



Confortul termic în interior este asigurat prin refacerea închiderilor exterioare, prin restaurarea (sau înlocuirea ei integrala/partiala) tamplăriei inițiale și prin termoizolarea podului și a planșeului peste demisol.

Spatiile umede sunt hidroizolate suplimentar, pentru a evita scurgerile și infiltrațiile prin aplicare de tencuiei hidrofuge.

## G – Utilizare sustenabilă a resurselor naturale

Obiective urmărite:

### - folosirea în mod eficient a resurselor naturale:

- eficiența energetică prin configurarea volumetrică și închiderile exterioare moderne;
- acest lucru generează economii și în perioada de funcționare, prin consumul redus de resurse pentru încălzire și iluminare;
- adoptarea unor soluții mai ușoare, ce necesită consumuri reduse de materiale și manoperă;
- conformarea judicioasă a spațiilor interioare, având circulații reduse și spații dimensionate corespunzător necesităților.

### - ameliorarea mediului ambiant, protecția și menținerea cadrului natural:

- se va reduce intervenția asupra mediului și după terminarea lucrărilor de construire, se va reface mediul afectat;
- un aspect important este gestionarea deșeurilor pe parcursul activității din cadrul obiectivului.

### - generarea de economii:

- se vor folosi materiale cu eficiență ridicată ce afectează într-o măsură redusă consumul de resurse naturale;
- se va acorda o importanță deosebită reciclării materialelor.

## CAP.5. IDENTIFICAREA SCENARIILOR/ OPTIUNILOR TEHNICO- ECONOMICE (MINIM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA.

### 5.1 Soluția tehnică din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional architectural și economic

#### a. descrierea principalelor caracteristici ale celor două scenarii

Soluția de consolidare care a fost adoptată pentru imobilul din Intr. Mihai Eminescu, nr. 1, afectează în mare parte toate finisajele de arhitectură și de asemenea înlocuirea completă a tuturor instalațiilor. **Se propun două scenarii pentru realizarea investiției.**

#### **Scenariul 1**

Pentru structura se aplică varianta minimală din expertiza tehnică elaborată de SC ROCOM SRL în anul 2024 și prezentată mai sus la capitolul 4 – pct.b, împreună cu toate lucrările de reparații structurale și nestructurale.

Din punct de vedere architectural se vor îmbunătăți performanțele tamplăriei exterioare prin înlocuirea acesteia cu tamplărie PVC, cu eficiență ridicată de culoare maro, geam de tip tripan, tratat LOWE, cu trei straturi de geam LOWE.

Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;

CONFORM  
11/11/2024

Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu placi gipscarton Knauf GKBI, 12.5mmx2000x1500mm sau similar

Se vor înlocui toate finisajele exterioare și o parte din cele interioare

Din punct de vedere al instalațiilor electrice și sanitare, acestea se vor înlocui în totalitate, la specialitatea electrice și sanitare.

## Scenariul 2

Pentru structura se aplică varianta maximală din expertiza tehnică elaborată de SC ROCOM SRL în anul 2024 și prezentată mai sus la capitolul 4 – pct.b, împreună cu toate lucrările de reparații structurale și nestructurale.

Din punct de vedere arhitectural se vor îmbunătăți performanțele tamplăriei exterioare prin înlocuirea acestora cu tamplărie PVC, cu eficiență ridicată de culoare maro, geam de tip tripan, tratat LOWE, cu trei straturi de geam LOWE.

Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;

Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu placi gipscarton Knauf GKBI, 12.5mmx2000x1500mm sau similar

Se vor înlocui toate finisajele exterioare și o parte din cele interioare

Din punct de vedere al instalațiilor electrice și sanitare, acestea se vor înlocui în totalitate, la specialitatea electrice și sanitare.

Din punct de vedere structural, arhitectural și instalații, ambele scenarii propuse, prezintă lucrări care se găsesc descrise în memoriu la capitolele aferente iar valoric se regăsesc în documentația economică.

Caracteristicile de proiectare pentru ambele scenarii sunt următoarele:

- anul construirii: 1929;
- regim de înălțime: D+P+3Etaje+pod necirculabil
- număr apartamente: 19 apartamente, o garsoniera, 23 boxe, o camera tehnică;
- suprafața teren: 829 mp;
- suprafața construită: 474 mp;
- suprafața desfășurată: 2370 mp;
- aria utilă totală: 2014mp;
- Înălțimea maximă a imobilului: 15.50 m;
- Înălțimea liberă interioară: 2.70m - demisol / 3.00m – parter, etaj 1, etaj 2, / 2.77m – etaj 3 ;
- Volumul construit: 6873 mc;
- POT existent = POT propus;
- CUT existent = CUT propus.

***Diferențierea între cele două scenarii este la nivel structural și la nivelul soluției arhitecturale.***  
***b. descrierea celor două scenarii cu soluție tehnică pentru toate specialitățile***

## **b1.ARHITECTURĂ**

### **Date generale ale construcției proiectate**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Clasa de importanță EXPUNERE LA CUTREMUR - III - conform prevederilor codului P100/1-2013 -cladiri de tip curent; factorul de importanta si expunere la cutremur  $\gamma = 1$ .  
Clasa de importanță - III – clasa medie de importanta - conform STAS 10100/0-75.  
Categoricia de importanță - C – importanta normala - conform prevederilor HGR 766/1997.

Risc mic de incendiu <420 MJ/mp;  
 $S_{constr.} = 474.00$  mp (scen. 1 si scen. 2);  
 $S_{desf.} = 2370.00$  mp (scen. 1 si scen. 2);  
Volum suprateran=6873 mc (scen. 1 si scen. 2);  
Regim de înălțime: Demisol + Parter + 3 Etaje + pod necirculabil;  
Funcțiune: 20 apartamente;  
Amplasarea construcției pe teren: Bucuresti, sector 2, Intrarea Mihai Eminescu nr.1  
Forma construcției: forma in plan a construcției este regulata cu fatada principala lunga aliniata la Intrarea Mihai Eminescu.

**Sunt prezentate două scenarii diferite din punct de vedere structural care nu se diferențiază inșa din punct de vedere arhitectural și al instalațiilor.**

### **Scenariul 1**

Pentru structura se aplica varianta minimala din expertiza tehnica elaborata de SC ROCOM SRL in anul 2024 si prezentata mai sus la capitolul 4 – pct.b, impreuna cu toate lucrarile de reparatii structurale si nestructurale.

Din punct de vedere arhitectural se vor imbunatati performantele tamplariei exterioare prin prin inlocuirea acesteia cu cu tamplarie PVC, cu eficienta ridicata de culoare maro, geam de tip tripan, tratat LOWE, cu trei straturi de geam LOWE.

Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;

Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu placi gips carton Knauf GKBI, 12.5mm 2000x1500mm sau similar

Se vor inlocui toate finisajele exterioare si o parte din cele interioare

Din punct de vedere al instalatiilor electrice si sanitare , acestea se vor inlocui in totalitat, la specialitatea electrice si sanitare.

### **Scenariul 2**

Pentru structura se aplica varianta minimala din expertiza tehnica elaborata de SC ROCOM SRL in anul 2024 si prezentata mai sus la capitolul 4 – pct.b, împreună cu toate lucrările de reparații structurale și nestructurale.

Din punct de vedere arhitectural se vor imbunatati performantele tamplariei exterioare prin inlocuirea acesteia cu cu tamplarie PVC, cu eficienta ridicata de culoare maro, geam de tip tripan, tratat LOWE, cu trei straturi de geam LOWE.

Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;

Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu placi gips carton Knauf GKBI, 12.5mm 2000x1500mm sau similar

Se vor inlocui toate finisajele exterioare si o parte din cele interioare

Din punct de vedere al instalatiilor electrice si sanitare , acestea se vor inlocui in totalitat, la specialitatea electrice si sanitare.

### Sistemul constructiv al clădirii existente / noi proiectate – prezentare pentru ambele scenarii

Imobilul din Intrarea Mihai Eminescu nr.1 a fost construit în 1929, având destinația: de locuințe la parter și etaje.

Aspectul și expresia arhitecturală sunt caracteristice perioadei de început de secol; fatadele au în consecință, aspect, forma și volumetrie specifice.

Clădirea are trei scări de acces, una principală și două secundare.

Pentru locatari, în clădire există trei case de scara de unde se accesează către demisol sau la etaje.

Înălțimea etajelor este: subsol - 2.70m, parter - 3.00m, etaj 1 - 3.00m, etaj 2 - 3.00m, etaj 3 - 2.77m,

Înălțimea de la nivelul trotuarului la coama acoperișului este de 13.90m.. Cota ±0.00 este la 1.60m deasupra nivelului trotuarului.

#### **Structura de rezistență**

În plan construcția are forma literei de U, cu dimensiunile maxime de 27.60 x 21.20m, cu o curte de lumină de cca. 10.20 x 7.20 m. Suprafața construcției la nivelul demisolului, parterului și etajelor este de 474.00 mp.

Înălțimile de nivel sunt de 2.71 la demisol și 2.77-3.00m la parter și etaje.

Structura de rezistență a clădirii existente este alcătuită din:

- pereți exteriori portanți din zidărie de cărămidă, dispusi longitudinal și transversal, pe înălțimea demisolului până la terenul natural au grosimea de 56cm (2 cărămizi) și 42cm (1½ cărămizi) pe restul înălțimii clădirii; pereții de compartimentare din zidărie au grosimi de 28cm (1 cărămidă) și 14cm (½ cărămidă); nu sunt prevăzuți cu elemente de beton armat; marca cărămizii: C100; marca mortar: M25-M100;
- În interior sunt stalpi de beton armat de 40x40cm și grinzi de beton armat 20-25cm x 35-40cm;
- Planșeele sunt de 10-12cm grosime din beton armat, constituind șabla orizontale rigide care au condus la conlucrarea zidăriei portante de pe toată suprafața construcției
- Sarpanta de lemn la acoperișul cu învelitoare de tablă în patru ape; elementele sarpantei rezemă pe placa de beton armat de peste etajul 3;
- fundații continue de beton sub zidurile portante.

Sondajele efectuate la fundațiile construcției au relevat faptul că acestea sunt de beton simplu, de grosimea peretilor structurali ai demisolului, la cca. 40cm sub pardoseala acestuia, a normativelor P100 - 1992 ("Cod de proiectare seismică - Prevederi de proiectare pentru clădiri"), de către expert tehnic prof. Dr. Ing. Radu Petrovici jungând la o adâncime față de terenul natural de 140cm.

Imobilul a fost expertizat de către expert tehnic prof. Dr. Ing. Radu Petrovici, după Normativ P100 - 1992 - "Cod de proiectare seismică - Prevederi de proiectare pentru clădiri", în anul 1993.

Expertiza a fost reluată de expert ing. Mihai Ursachescu, după Normativ P100 /3- 2019, în anul 2024.

În urma expertizei actualizate de SC ROCOM SRL în anul 2024, prin expert ing. Mihai Ursachescu, imobilul a fost încadrat în clasa II de risc seismic.

Construită în 1929, clădirea a fost supusă acțiunii a patru seisme foarte puternice: 1940, 1977, 1986 și 1990.

Efectul cutremurelor menționate mai sus asupra imobilului din Intrarea Mihai Eminescu nr.1 au fost prezentate la capitolul 3.5.

În prezent, atât la interior cât și la exterior sunt fisuri în zidării, tencuieli degradate sau exfoliate, câteva fisuri în planșee.

Acoperișul are șarpanta de lemn cu astereala din scândura din lemn de rasinoase și este învelit cu tabla cu unele zone uzate..

#### Finisaje interioare – situație existentă:

Planșeele din camerele de locuit au structura din beton armat și au ca finisaj parchet de stejar/brad.

Plafonul și pereții sunt zugrăviți cu zugrăveli lavabile.

Pardoselile din demisol sunt din parchet, gresie și ciment sclivisit.

Pardoselile din baie, bucătărie și holuri sunt din gresie.

Tâmplăria interioară este din lemn sau PVC. Ușile sunt pe tocuri cu căptușeli din lemn sau PVC.

#### Finisaje exterioare:

Ferestrele originale sunt din lemn. Parte din locatari au înlocuit tâmplăria existentă cu tâmplărie din PVC de culoare albă sau maron.

Fatadele imobilului au o compoziție ordonată, având decorații ce subliniază pe verticală poziția golurilor ferestrelor.

Pe verticală se remarcă registrul soclului separat printr-un profil discret de restul fatadei având o tencuială pieptanată cu striuri verticale între bandouri tratate lis. Registrul median (parter, etaj 1, etaj 2) este separat printr-o cornișă profilată de nivelul etajului 4. Registrul ferestrelor având solbancuri profilate este subliniat pe verticală de o profilatură discretă delimitată de cornișa proeminentă sub care se află un bandou decorativ cu decor riflat. Cimpul liber dintre profile are o tencuială din similipiatră. Pe fatada spre stradă sunt poziționate balcoane de colț, având balustrade metalice simple.

Fatadele laterale și fatada posterioară sunt tratate mai simplu, cu zona ferestrelor tratată cu tencuială lăsată, pentru a se detașa de cimpul fatadei tratat în panouri cu tencuială tip strop din similipiatră. Tencuiala exterioară are o culoare gri deschis, pigmentată.

Tâmplăria originală din lemn a ferestrelor a fost înlocuită în proporție mare cu tâmplărie din PVC culoare albă sau maron.

#### Finisaje pentru pereți interiori:

Unii pereți interiori de compartimentare sunt propuși pentru demolare în vederea introducerii unor diafragme din beton armat.

Pereții structurali noi din beton armat C20/25, se vor realiza începând de la demisol și până la etajul 3 inclusiv, conform specificațiilor din proiectul de structuri - rezistență.

Pereții din zidărie care sunt adiacenți camerelor unde se execută diafragme, se spală, se aplică amorsa, glet și apoi se zugrăvesc. Dacă se vor găsi fisuri vor fi remediate.

#### Finisaje pentru tâmplăria interioară:

În ambele scenarii, tâmplăria interioară existentă se păstrează. Ușile din pereți care se vor demola, pentru înlocuirea lor cu diafragme de beton armat, se vor scoate și apoi se vor remonta.

#### Finisaje pentru pardoseali calde – propuse:

În scenariul 1 și 2 - pardoselile din parchet din camerele afectate de consolidare se vor desface odată cu începerea lucrărilor de consolidare. Se vor utiliza materiale de calitate în acord cu

CONFORM CU

opțiunile beneficiarilor și proprietarilor de apartamente. Proiectantul propune parchet triplustratificat – stejar în apartamente. Restul pardoselilor calde nu se schimbă.

#### Finisaje pentru pardoseli reci – propuse:

Inlocuirea tuturor instalațiilor sanitare necesită înlocuirea pardoselilor din gresie sau mozaicate. Se va turna o șapă de 6-8 cm care va permite introducerea tuturor instalațiilor necesare, peste care se vor aplica placile ceramice. Aceasta se execută doar la camerele unde se intervine.

Toate pardoselile reci (bai, bucatării, ) vor fi prevăzute cu hidroizolații corespunzătoare.

#### Finisaj pentru izolarea planșeului peste etajul 3 și de peste subsol:

- Pe planșeul de peste ultimul etaj se așează un strat de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 300mm sau similar;
- Pe intradosul planșeului de peste demisol se montează o termoizolație de vată minerală bazaltică Rockwool multirock 200mm sau similar, protejată cu plăci gipscarton Knauf GKBI, 12.5mmx2000x1500mm sau similar.

#### Finisaje exterioare

##### Finisaje pentru învelitoare:

În ambele scenarii se propune refacerea completă a învelitorii și a accesoriilor. Învelitoarea va fi din tablă LINDAB, cu accesorii complet noi.

##### Finisaje tamplarie exterioară:

În scenariul 1 se propune îmbunătățirea performanțelor tamplăriei exterioare prin înlocuirea acestora cu tamplarie PVC, cu eficiență ridicată de culoare maron, geam de tip tripan, tratat LOW-E, cu trei straturi de geam LOW-E.

În scenariul 2 se propune îmbunătățirea performanțelor tamplăriei exterioare prin înlocuirea acestora cu tamplarie PVC, cu eficiență ridicată de culoare maron, geam de tip tripan, tratat LOW-E, cu trei straturi de geam LOW-E.

În ambele scenarii se propune ca ușa principală de intrare de la clădire (care este din lemn) și copertina de la intrare să se recondiționeze.

##### Finisaj tencuială exterioară:

Pentru ambele scenarii, se propune:

Restaurarea încadrărilor de la ferestre, a braului de peste etajul 2 și a soclului cu profilatură pieptanată. Se vor repara fisurile și crăpăturile.

Finisajul fațadei principale se va executa întocmai celei originale.

##### Lucrări exterioare:

- reparații și refacere a trotuarelor;
- verificare instalațiilor de canalizare și a caminelor din jurul/interiorul construcției și înlocuirea acestora dacă este cazul;
- realizarea unei sistematizări corespunzătoare a terenului în jurul construcției
- Funcție de prevederile din proiect, se vor monta borduri și rigole.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## **b2. STRUCTURĂ**

### **Descriere sistem structural prezentare pentru ambele scenarii**

Cu măsurile de consolidare impuse prin expertiza se apreciază ca valoarea gradului de asigurare R se apropie de 1 iar clasa de risc seismic în care se poate încadra construcția după intervenții, este clasa Rs IV.

Măsurile propuse pentru consolidare țin seama și de păstrarea funcționalității actuale a clădirii. S-a încercat să se modifice cât mai puține suprafețe și configurații de spații. De asemenea, s-a ținut seama de necesitatea de a se atinge un grad de asigurare nominal la seism mai mare de 0.65.

Soluțiile de consolidare propuse, sunt:

#### **Scenariul 1 - Varianta minimala**

- Pe direcție longitudinală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 și ax F/13-14.
- Pe direcție transversală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C și ax 13/F-G.
- Pereții structurali din b.a. propuși mai sus, vor avea grosimea de 25cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru pereții structurali din beton armat va fi minim C25/30. Aceștia vor avea fundații proprii din b.a.
- Golurile de ușă din pereții structurali din b.a. propuși vor avea dimensiunile celor existente și se vor alinia pe verticală.

Lucrări de reparații structurale și nestructurale:

- Injectări ale fisurilor din pereții structurali cu mortar de var (rețeta se va stabili la următoarele faze de proiectare);
- Pereții de compartimentare fisurați se vor desface și se va reface zidăria
- Înlocuirea învelitorii;
- Refecerea integrală a sarpantei și ignifugarea structurii de lemn a sarpantei podului;
- Reparații și refacere a trotuarelor;
- Verificare instalațiilor de canalizare și a caminelor din jurul/interiorul construcției și înlocuirea acestora dacă este cazul;
- Verificare strat suport tencuieli interioare la tavane și refacere, după caz;
- Realizarea unei sistematizări corespunzătoare a terenului în jurul construcției.

#### **Scenariul 2 - Varianta maximala :**

- Pe direcție longitudinală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax B/3-5, ax B/11-13, ax F/2-3 și ax F/13-14.
- Pe direcție transversală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips-carton cu pereți structurali din b.a. cu grosimea de 25cm. Pereții structurali din b.a. propuși sunt: ax 3/B-C, ax 3/F-G, ax 13/B-C și ax 13/F-G.
- Pereții structurali din b.a. propuși mai sus, vor avea grosimea de 25cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv). Clasa betonului ce se va folosi pentru pereții structurali din beton armat va fi minim C25/30. Aceștia vor avea fundații proprii din b.a.

- Golurile de usi din peretii structurali din b.a. propusi vor avea dimensiunile celor existente si se vor alinia pe verticala.

Peretii structurali existenti exteriori din zidarie de caramida ce alcatuiesc perimetrul cladirii se vor camasui pe ambele fete cu mortar M100T in grosime de 3.5cm si plasa  $\phi 4/100 \times 100$ . Peretii se vor camasui pe toata inaltimea

Lucrari de reparatii structurale si nestructurale:

- Injectari ale fisurilor din peretii structurali cu mortar de var (reteta se va stabili la urmatoarele faze de proiectare;
- Peretii de compartimentare fisurati se vor desface si se va reface zidaria
- Inlocuirea învelitorii;
- Refecerea integral a sarpantei si ignifugarea structurii de lemn a sarpantei podului;
- Reparatii si refacere a trotuarelor;
- Verificare instalatiilor de canalizare si a caminelor din jurul/interiorul constructiei si inlocuirea acestora daca este cazul;
- Verificare strat suport tencuieli interioare la tavane si refacere, dupa caz;
- Realizarea unei sistematizari corespunzatoare a terenului în jurul constructiei.

### **b3. INSTALATII SANITARE**

Executia lucrărilor de instalatii sanitare se va face pe baza unui proiect tehnic si a unui caiet de sarcini; documentatia va fi verificata de către verifcatori autorizati MLPTL, la specialitatea instalatii sanitare Is – toate cerintele, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.

Proiectant general este firma SC ROCOM SRL.

Cladirea se incadreaza in categoria de importanta C (normala), clasa de importanta III, gradul de rezistenta la foc II - risc mic de incendiu.

Prezenta documentatie contine elementele necesare pentru executia instalatiilor sanitare aferente unui imobil de locuit cu apartamente si se refera la urmatoarele subsisteme:

- alimentare cu apa si canalizare,
- statia de hidrofor pentru consum menajer,
- instalatii sanitare interioare (apa rece, apa calda menajera, canalizare menajera).

#### **Situatia existenta**

Imobilul este supus unor lucrari de consolidare. Instalatiile sanitare si electrice se refac in totalitate.

#### **Solutia propusa**

##### **Alimentare cu apa si canalizare**

Imobilul care face obiectul prezentei documentatii beneficiaza de un bransament la reseaua stradala de distributie a apei potabile si un racord la reseaua stradala de canalizare. Atat bransamentul cat si racordul nu fac obiectul prezentei documentatii; limita de proiect se gaseste in aval de caminul de bransament. In ceea ce priveste canalizarea, limita de proiect se gaseste in amonte de caminul de racord la reseaua de canalizare.

##### **Statia de hidrofor pentru consum menajer**

Cladirea dispune de o statie de hidrofor care va fi modernizata.

Statia de hidrofor se va amplasa intr-o incapere dedicata la subsol si se va echipa cu un grup de pompare cu 2 pompe (1 activa + 1 rezerva), cu turatie variabila, complet echipat, cu tablou propriu

CONFORM CU  
REGULAMENTUL

de control și automatizare, precum și o rezerva tampon de apă, înmagazinată într-un sistem modular alcătuit din patru rezervoare cu o capacitate de 750 l fiecare, având dimensiunile 700x700x1840 mm. A fost aleasă această soluție întrucât stația de pompare se montează într-un spațiu situat la subsol, la care accesul se face pe o scară foarte îngustă. Stația de hidrofor va avea în componență și un recipient hidropneumatic cu membrana, cu o capacitate de 1000 l (sau în conformitate cu prevederile furnizorului grupului de pompare).

În încăperea stației de hidrofor există o basă în pardoseală, care va fi prevăzută cu o pompă submersibilă pentru ape uzate, care va asigura evacuarea apelor provenite de la golirea instalațiilor precum și a apelor ajunse pe pardoseală în urma unor defecțiuni.

## **Instalații sanitare interioare**

### **Instalații de preparare a apei calde de consum**

Prepararea apei calde de consum se va face cu agent termic produs de centrala termică murală care deserveste fiecare apartament, centrala termică prevăzută cu preparator instantaneu de apă caldă. Modulele termice sunt amplasate în spațiile comune și sunt racordate atât la o coloană de distribuție a apei reci cât și la coloane tur-retur de agent termic. Modulele sunt prevăzute cu un schimbător de căldură cu plăci în care se prepară a.c.m.

### **Instalații de distribuție a apei reci și calde menajera**

Din stația de hidrofor, conducta de distribuție de presiune porneste spre baza câte unor coloane care vor deservi, fiecare, baile, respectiv bucătăriile apartamentelor situate la aceeași verticală. Atât conducta de distribuție cât și coloanele se vor executa din conducte de material plastic (polipropilenă armată cu fibră compozită, PP-R, îmbinată prin termofuziune). La baza coloanelor se vor prevedea câte un robinet de închidere și unul de golire.

Din această coloană vor fi prevăzute ramificații la fiecare etaj, la care se vor racorda sanitare din baie, respectiv bucatărie. Pe conducta de racord de la coloană vor fi montate contoare de apă rece, montate între robinete de sectionare cu ventil sferic.

Pentru evitarea apariției condensului la suprafața conductelor, acestea vor fi izolate cu mansonă din cauciuc sintetic expandat cu o grosime de 10 mm.

Sustinerea conductelor de distribuție și a coloanelor se va face cu suporturi și brățări din oțel zincat prevăzute cu garnituri din cauciuc.

De la centrala termică murală, amplasată în bucatărie, traseul conductelor de apă rece și apă caldă se vor monta, de la caza la caz, în slituri practicate în șapă sau în grosimea peretilor de zidărie, sau, aparent.

### **Instalații de canalizare menajera**

Evacuarea apei uzate se va face la rețeaua strădală de canalizare, prin intermediul unui racord existent. Până la punctul de ieșire din clădire rețeaua colectoare se va executa la plafonul subsolului, utilizându-se conducte din PVC de scurgere, îmbinarea acestora făcându-se cu mufe prevăzute cu garnituri din cauciuc.

Întrucât există obiecte sanitare și în subsol, apă uzată provenită de la acestea va fi colectată prin intermediul unei rețele distincte și conduse la o stație de pompare modulară, montată îngropat, care va evacua apa uzată direct la căminul de racord.

## **b4. INSTALAȚII TERMICE**

În prezent încălzirea spațiilor de locuit se realizează cu ajutorul unor centrale termice murale, câte una în fiecare apartament.

CONFORM CU  
CERINȚELE

Intrucat prin tema nu se solicita reabilitarea acestor instalatii, singurele operatii necesare a se efectua sunt acelea de demontare si remontare a unor corpuri de incalzire (si a conductelor aferente acestora) amplasate in zonele afectate de operatiile de consolidare a structurii de rezistenta a imobilului.

## b5. INSTALAȚIILE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua furnizorului PPC Energie S.A. filiala S.D.E. Muntenia Sud Bucuresti. Se vor reface racordurile subterane de joasa tensiune de la cutia de de distributie CD apropiata până la fridele de bransament FDCP1 si FDCP2 situate la parter la intrarile secundara. Firida FDCP1 este echipata cu 12 blocuri de masura si protectie. Firida FDCP2 este echipata cu 12 blocuri de masura si protectie.

Bransamentul va fi proiectat de PPC Energie S.A. sau de alta firma abilitata ANRE.

Pentru alimentarea prin FDCP1 propusa se estimeaza urmatoarele cerinte:

- puterea instalata  $P_i = 102,2 \text{ kW}$
- puterea maxima simultan absorbita  $P_a = 38,7 \text{ kW}$
- curentul de calcul  $I_c = 66 \text{ A}$
- frecventa  $f = 50 \text{ Hz}$
- tensiunea  $U_n = 400/230 \text{ Vc.a.}$

Pentru alimentarea FDCP2 se estimeaza urmatoarele cerinte:

- puterea instalata  $P_i = 102,5 \text{ kW}$
- puterea maxima simultan absorbita  $P_a = 38,9 \text{ kW}$
- curentul de calcul  $I_c = 67 \text{ A}$
- frecventa  $f = 50 \text{ Hz}$
- tensiunea  $U_n = 400/230 \text{ Vc.a.}$

### b.5.1. Contorizarea energiei electrice

Energia electrică consumată de fiecare apartament/utilitati se contorizeaza separat în fridele secundare de palier FDCP1, FDCP2 la parter. *(In orice caz se va respecta solutia indicata in avizul de racordare emis de furnizor).*

### b.5.2. Limitele proiectului

Proiectul de instalatii electrice va fi limitat la bornele de iesire din fridele secundare de palier de tip FDCP1,2 în amonte, iar în aval satisface toti consumatorii de energie electrică din incintă. In tablouri s-a prevăzut o rezervă de aproximativ 10% pentru a putea satisface si viitori consumatori, deocamdată nespecificati.

### b.5.3. Schema de distributie

De la până la fridele de bransament FDCP1 si FDCP2 situate la parter la intrarile secundara se alimenteaza apartamentele si partile comune.

Firida FDCP1 este echipata cu 12 blocuri de masura si protectie. Firida FDCP2 este echipata cu 12 blocuri de masura si protectie.

Tablourile electrice ale apartamentelor si a restului de consumatori se alimenteaza separat, prin intermediul unor blocuri de masura si protectie monofazate tip BMPM sau trifazate tip BMPT.

Instalatia electrica de iluminat, prize si forta a fost realizata în sistem de distributie radial.

Racordul pentru tablourile electrice de apartamente trebuie sa satisfaca urmatoarele cerinte:

- puterea instalata  $P_i = 8-10,4 \text{ kW}$
- puterea maxima simultan absorbita  $P_a = 4,3 - 4,8 \text{ kW}$
- frecventa  $f = 50 \text{ Hz}$
- tensiunea  $U_n = 230 \text{ Vc.a.}$

Tablourile electrice se monteaza în apropierea intrarilor in locuri usor de mascat dar si de accesat.

Din tablourile electrice de apartament sunt alimentate :

- circuitele de iluminat,
- circuitele de prize,
- circuitul masinii de spălat rufe,
- circuitul pentru aparatele de climatizare.
- cazanul local de incalzire

Din tablourile pentru părți comune pentru locatari situate la subsol se alimentează după caz:

- circuitele de iluminat din coridoarele nivelelor,
- circuitele de iluminat din boxele de la subsol,
- circuitele pentru prizele de la subsol,
- tabloul hidroforului,
- tabloul liftului de persoane,

#### **b.5.4. Instalatiile electrice de iluminat si prize**

Pentru locuinte si spatiile adiacente (coridoare, scări, incaperi secundare in subsol, etc.) iluminatul va fi de tip economic. In fiecare zonă au fost prevăzute prize.

Atât circuitele de prize cât si circuitele de iluminat vor fi realizate din conductori de cupru izolati tip FY introdusi în tuburi de protectie din material plastic montate îngropat în elementele de constructie.

În zonele cu materiale care prezinta pericol de incendiu, circuitele de iluminat si de prize se vor realiza din conductori de cupru izolati introdusi în tuburi de protectie din material rezistent la foc montate aparent pe elementele de constructie combustibile. De asemenea aparatele electrice vor fi executate din aceleasi materiale sau se vor monta pe asemenea materiale.

Tensiunea de lucru pentru circuitele de iluminat si prize va fi 230 V c.a. monofazat.

Pe circuitele de iluminat monofazate sunt prevăzute de corpuri de iluminat cu o putere maxima instalată de 3kW, iar pe cele trifazate de maximum 8kW în conformitate cu prevederile normativului I7-2011.

Pe circuitele de prize vor fi prevăzute prize simple sau duble, toate cu contact de nul, cu o putere instalată de 2000 W, în conformitate cu prevederile normativului I7- 2011. Pentru masina de spălat rufe, cazanul de incalzire si aparatele de climatizare vor fi prevăzute circuite separate.

Pentru o protectie eficienta la atingere indirecta intreruptoarele circuitelor de prize vor fi prevazute cu disjunctoare diferentiale de 30 mA. Circuitelor de prize din dormitoare vor fi prevazute cu dispozitive de protectie la actiunea arcului electric de defect tip AFDD.

Tipul corpurilor de iluminat si puterea lampilor este astfel aleasa încât să se respecte distantele de protectie fata de materialele combustibile (adica minimum 50 cm la puteri a becului de maximum 100W). De asemenea tipul prizelor, butoanelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor vor respecta aceleasi conditii. Acolo unde mediul este umed, aparatele electrice si corpurile de iluminat trebuie sa corespunda si acestor conditii.

In subsol se vor utiliza corpuri de iluminat etanse cu LED-uri.

Circuitele în spațiile din subsol se vor realiza cu conductori de cupru izolați tip FY introduși în tuburi de protecție din material plastic montate îngropat în elementele de construcție.

Instalația de iluminat exterior se va realiza cu cabluri având conductori din cupru izolați cu material plastic montate în tuburi de protecție. La montajul direct în pământ se utilizează cabluri armate.

În clădire s-a optat pentru iluminatul cu lampi compacte sau cu LED – uri în spațiile anexe, în spațiile tehnice și în cele comune.

În partile comune și anexele tehnice comanda iluminatului se va realiza local. În holul de la parter și în casa scării comanda se va realiza local și/sau prin senzori de prezență.

#### **b.5.5. Instalații electrice de forță și automatizare.**

Distribuția principală se realizează cu circuite cu conductori de cupru trase în tuburi de protecție montate îngropat. Numărul conductorilor din cupru precum și secțiunea lor este adaptată puterii consumatorului. În mod analog sunt alese și aparatele din tablourile electrice.

Circuitele (forță, iluminat, prize, automatizare) sunt protejate la scurtcircuit și acolo unde este cazul la suprasarcină cu disjunctoare automate bipolare, tripolare sau tetrapolare după caz.

Circuitele de automatizare sunt realizate similar celor de forță.

Tablourile electrice se vor realiza în sistem TN-S.

Toate echipamentele (arzatoarele cazanelor de încălzire, pompa de hidrofor, aparatele de climatizare, liftul, etc.) sunt prevăzute cu un echipament electric propriu care asigură atât protecția lor cât și comenzile necesare pentru pornire, oprire, etc.

Fiecare centrală termică de apartament va fi guvernată de un regulator electronic programabil care conduce procesele termice. Tot aici se vor monta detectori de gaz care vor întrerupe alimentarea cu gaze naturale în cazul unor scapări acționând electroventilul montat lângă robinetul de incendiu (în locul acestuia dacă se poate acționa și manual). Se recomandă ca acest electroventil să fie acționat și de un senzor de cutremur.

Tablourile electrice cu destinație tehnică clară (stația de hidrofor, lifuri, etc.) vor fi echipate și livrate de către antreprenorii de specialitate. Trebuie să contină toate echipamentele de acționare și comandă necesare bunei funcționări a acestora.

În sarcina proiectantului de instalații electrice cade doar alimentarea cu energie electrică a tablourilor electrice proprii fiecărui agregat menționat mai sus.

Circuitele pentru iluminat și prize sunt protejate la scurtcircuit cu întrerupătoare automate bipolare de 10 A respectiv de 16. Circuitele bipolare și tetrapolare sunt prevăzute cu nul de lucru protejat ca și faza și cu nul de protecție distinct. Pentru o protecție eficientă la atingere indirectă întrerupătoarele circuitelor de prize vor fi prevăzute cu disjunctoare diferențiale de 30 mA.

#### **b.5.6. Instalația de protecție și împământare**

Sistemul de împământare pentru această instalație va fi de tipul TNC -4 conductori (L1, L2, L3, PEN) și sistemul TNS -5 conductori (L1, L2, L3, N, PE) conform descrierii din CEI 60 346 și NP- I7.

Mențiunea TNC-S înseamnă că la această instalație există conductoare comune PEN (TNC) și PE + N (TNS).

Când se leagă conductorul de neutru și de protecție PEN va fi galben/verde. Conductorul de neutru și de protecție - PEN va face întotdeauna parte din cablu.

Când împământarea și conductorul neutru sunt separate, PE (conductorul de protecție) este galben / verde iar N (neutru) este albastru. În acest caz, conductorul neutru face parte din cablu, cuprinde întotdeauna conductorii de fază.

ORIGINAL

Trecerea TNC la TNC-S are loc la tabloul de distribuție cu ajutorul unui element flexibil și demontabil. Pentru aceasta se utilizează terminale separate pentru PE și N.

Conductorul PEN de intrare va fi conectat direct la terminalul PE. Elementul flexibil și demontabil va fi conectat între terminalul PE și terminalul N. După trecerea la TNC-S, conductorul PE nu se poate conecta din nou la conductorul de nul de protecție.

Circuitele electrice vor avea nulul de lucru distinct față de nulul de protecție până la tabloul unde se trece la sistemul TNC care se leagă la priza de împământare constituită din armăturile fundației și o priză artificială.

Nulul de protecție se va realiza din conductor de cupru izolat cu secțiunea minimă de 1,5 mm<sup>2</sup>. Secțiunea conductorului de protecție se corelează cu secțiunea conductorilor activi conform prevederilor standardelor armonizate în vigoare și nu se va întrerupe.

Pentru legarea suplimentară la pământ a consumatorilor de energie electrică se utilizează platbandă din oțel zincat cu secțiunea minimă de 50 mm<sup>2</sup> sau Cu echivalent. Centura interioară se realizează din platbandă cu secțiunea minimă de 100 mm<sup>2</sup> sau Cu echivalent. Aceasta se racordează la priza de împământare în cel puțin două puncte prin intermediul pieselor de separație PS. Pentru o racordare mai ușoară la platbandă a consumatorilor de energie electrică ce necesită aceasta, se utilizează conductori multifilari de cupru, izolați, cu secțiunea minimă de 16 mm<sup>2</sup> cu papuci la ambele capete.

Priza de împământare va fi constituită din priza existentă (dacă se poate identifica) și o priză artificială nouă (dacă valoarea numerică a rezistenței de dispersie a prizei existente de împământare este mai mare decât 4 ohm). Valoarea rezistenței de dispersie a prizei de împământare în ansamblul ei va fi de maximum 4Ω. Priza artificială nouă - dacă este cazul - se realizează din platbandă de oțel zincat cu secțiunea minimă de 150 mm<sup>2</sup> montat în pământ în apropierea intrărilor secundare.

### **b.5.7. Instalatiile de curenți slabi**

Circuitele de curenți slabi se vor monta separate față de cele de curenți tari, în general la o distanță de 30-60 cm de acestea. Circuitele se vor realiza cu cabluri specifice pentru fiecare tip de instalație în parte.

Cablurile electrice necesare pentru realizarea circuitelor instalației sunt adaptate cerințelor specifice. Se vor monta pe trasee diferite (grupate pe categorii) conform Normativelor I18.1 și PE 118/3-2015

În plus instalațiile cu rol de intervenție, alarmare sau care trebuie să funcționeze o perioadă de timp în cazul unui incendiu se vor realiza în tuburi de protecție din material rezistent la foc sau din cabluri realizate cu asemenea materiale. Rezistența la foc va fi egală cu timpul de funcționare normat.

Se vor realiza următoarele tipuri de instalații de curenți slabi pentru fiecare corp de clădire:

- instalații de comunicații (telefonie + computere),
- instalația de videointerfon,

#### **b.5.7.1. Instalații de comunicații (telefonie + computere)**

Dulapul cu module de 12 unități va fi montat la subsol de unde deserveste apartamentele și unitățile comerciale. Se va conecta la furnizorul de servicii de comunicații VDI (voce, date, imagine). Între furnizor și punctul de concentrare a circuitelor de comunicații se vor utiliza cabluri din fibra optică.

Se va cabla fiecare apartament cu fibra optică FO până la locul indicat în desene și notat GW.

De aici prin MODEMUL livrat de furnizor se va alimenta - prin circuite aparente montate de furnizor - priza de comunicații (telefonie) priza de IT (computer) și priza de televiziune.

Circuitele de comunicații se vor realiza cu cabluri tip UTP categoria 6. Circuitele pentru televiziune se vor realiza cu cabluri RG6U.

Reteaua exterioară (de la limita proprietății dinspre stradă) în curte se va realiza îngropat. Circuitele se vor monta în tuburi de protecție.

**b.5.7.2. Instalatia de videointerfon**

La intrarea in casa de scara se va monta un post de videointerfon principal. La intrarea fiecarui apartament se monteaza câte post de videointerfon secundar. Circuitele se realizeza din cablu tip UTP cat 6 tras în tub de protectie, din material plastic, montat îngropat. Zavorul vor fi actionat din unitatea centrala aflata la la parter. Aceasta va fi alimentata din tabloul de parti comune TU circuitul C8.

**b6. INSTALAȚIILE DE GAZE NATURALE****b.6.1. Situația existentă**

Imobilul este supus unor lucrari de consolidare. Instalatiile se demonteaza doar in zonele afectate de lucrari si apoi se refac.

**b.6.2. Situația propusă**

Din rețeaua de gaze naturale situată în carosabil (Intrarea Mihai Eminescu, nr. 1) se mentin bransamentele existente pînă la firidele de bransament amplasate la parter la intrarile secundare. Firidele de bransament sunt montate în constructii din zidărie care adăpostesc reductorul de presiune. In fiecare firida de bransament este montat robinetul de separare. Tot aici, la o inaltime convenabila se monteaza un robinet care va avea rolul de robinet de incendiu. In casele de scara secundare conductele se monteaza aparent.

La fiecare nivel a scarilor secundare, conductele se ramifica catre bucatariile de pe nivel. Fiecare ramura se va contoriza separat. Contoarele se monteaza pe holul caselor scariilor secundare.

Apoi conductele patrund in bucatarii, la masinile de gatit si cazanele de incalzire cu focar presurizat alimentate cu gaze naturale.

În toate cazurile, la interior, conductele urmăresc peretii încăperilor pînă în dreptul consumatorilor unde coboară la cota de racordare a consumatorilor. Aceste cote sunt de aproximativ + 0,60 m pentru cazanele de încălzire si de 0.80 m la masinile de gatit. Se consideră un debit instalat de 2,4 Nmc/h la cazanele de incalzire si de 0,67 Nmc/h la masinile de gatit.

Incaperile in care se monteaza aparate de utilizare a gazelor naturale indeplinesc conditiile privind volumul minim pentru bucatarii (7,5 mc volum net) si suprafata minimă vitrată (0,02mp pentru fiecare mc net). Aerul necesar arderii  $V$  mai mare decit  $30 \times Q$  este asigurat printr-un gol in perete. Golul nu va fi prevazut cu elemente de inchidere si va fi protejat cu plasa din sirma contra patrunderii animalelor mici. Suprafata este determinata de reletia  $0,0025mp \times 0,67Nmc/h = 0,001675 mp$  se obtine printr-un gol în perete cu diametrul de 50mm. Se va asigura un gol de ventilare a gazelor arse la partea superioara a ferestrelor sau a peretelui.

Casele de scara secundare au ferestre. Nu necesita masuri de ventilare suplimentara.

La cazane si la masinile de gatit se vor monta cite două robinete de închidere de tip cana. Incaperile in care se monteaza aparate de utilizare a gazelor naturale indeplinesc conditiile privind volumul minim si suprafata minimă vitrată (0,02mp pentru fiecare mc net). Cazanele vor fi de tipul cu tiraj forțat.

In fiecare bucatarie in dreptul centralalelor de incalzire si a masinilor de gatit se va monta un sistem local de detectie a scaparilor de gaze. Se va monta un electroventil pe conducta de gaze la intrare in apartamente. Acesta va fi inchis in caz de nevoie prin comanda primita de la centrala de detectie.

Necesarul de gaze naturale se determina insumand necesarul pentru incalzire si pentru gatit. Pentru fiecare cazan se considera debitul maxim instalat de 2,4 Nmc/h, iar pentru masinile de gatit se considera debitul maxim instalat de 0,67 Nmc/h.

Pentru incalzire se considera un coeficient de simultaneitate 1, iar pentru gatit se considera un coeficient de simultaneitate de 0,45

În scara secundara A sunt 10 cazane de incalzire, iar în scara secundara B sunt 10 cazane de incalzire. Rezulta un necesar de  $20 \times 2,4 \times 1 \text{ Nmc/h} = 48 \text{ Nmc/h}$

În scara secundara A sunt 10 masini de gatit, iar în scara secundara B sunt 10 masini de gatit. Rezulta un necesar de  $20 \times 0,67 \times 0,45 = 6,03 \text{ Nmc/h}$ .

Rezulta un total necesar de  $54,03 \text{ Nmc/h}$ .

### **b.6.3. Materiale si aparate utilizate**

La executarea lucrărilor de instalatii de utilizare de gaze naturale sunt admise numai materiale si aparate standardizate, omologate si care, după caz, au agrement tehnic si/sau certificat de calitate.

Pentru conducte se vor utiliza tevi din otel trase la cald sau la rece corespunzătoare standardelor următoare : STAS 404/1, 404/3, 530/1, 530/3, 715/2, sau tevi din otel sudate longitudinal corespunzătoare STAS 7656 (pentru că se realizează numai instalatii aparente). Grosimea minimă a conductelor va fi de 2,5 mm pentru teava de 1/2 " si de 3,5 mm pentru teava de 1" Tuburile de protectie la trecerile prin pereti vor fi din otel avind lungimea egală cu grosimea peretilor.

Armăturile utilizate sunt de tipul robinet cu cep recomandate pentru instalatiile de utilizare de presiune josă. Contorul admis la montaj, ca si arzătoarele, trebuie să aibă aprobarea de model si agrementul tehnic eliberate de organele competente din România. Contorul se montează pe o placă metalică fixată cu prezoane în zidărie.

### **b.6.4. Conditii de realizare**

Contorul se montează în pozitie verticală, la o distantă de 3 pînă la 5 cm. de perete cu cadranul la înălțimea de aproximativ 1,3m, pe o placă de contor metalica fixată în perete. Pozitia contorului este în afara cladirii pe fatadă, lîngă coltul casei. Se vor respecta conditiile impuse în mod suplimentar de fabricant.

Aparatele de utilizare se vor racorda în mod rigid la instalatiile interioare.

Conductele se monteaza aparent pe zidurile cladirii, la o distanta de 2 sau 3 cm., prinse cu bratari la distante de maximum 3,3 m pentru conducte avind diametrul de 1/2" si de maximum 4,2 m pentru conductele avind 1" sau mai mult. Inainte de montaj conductele se curata in interior si in exterior. Traseul conductelor este astfel ales incit tevile sa se monteze deasupra usilor si ferestrelor la aproximativ 15cm. fata de tavan. Imbinarile se realizeaza prin fittinguri din fonta maleabila uzinate. Curbarea tevilor se realizeaza conform prevederilor STAS 830. Dacă este cazul sudurile se executa de catre sudori autorizati conform ISCIR CR 9 – 84. Sudurile se executa conform prevederilor STAS 6662; 6726; 7084/4; 8183; 8299. Pe timp friguros se aplica prevederile normativului C 16. Sudurile se executa cap la cap, clasa a-II-a de calitate iar controlul se realizeza vizual. După executarea sudurilor conductele se protejeaza impotriva coroziunii prin grunduire si vopsire cu vopsele de lac.

### **b.6.5. Probe si punerea in functiune**

Dupa realizarea instalatiei de utilizare, si suflarea ei cu aer pentru curatirea de impuritati, acesta se supune probei de rezistenta la presiunea de 1 bar. si probei de etanseitate la presiunea de 0,2 bar. cu manevrarea robinetelor in conditiile prevazute in Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale (reeditare 2018).

Inainte de punerea in functiune, daca se va achizitiona alt tip de cazane decît cele cu focar presurizat, beneficiarul va prezenta dovada verificarii cosului de către o institutie abilitata. Dovada nu va avea o vechime mai mare de 30 zile. La punerea in functiune aerul din conducta este eliminat prin robinetul ultimului consumator, atasînd un furtun scos pe fereastra pina la umplerea conductei cu gaz. Instalatia va fi incercata cu tote aparatele de utilizare in functiune, apoi cu cite un singur aparat. Se va urmarii calitatea flacarii si asigurarea aerului de ardere.

CONFORM  
ORIGINALUL





#### 5.4. Costuri estimative ale investiției.

- costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții, cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;

- costurile estimate pentru realizarea obiectivului de investiții în scenariul recomandat:

Devizul general al investiției a fost întocmit conform HG Nr. 907/2016, pe baza unor antemăsurători estimative efectuate pentru specialitățile arhitectură, structură (rezistentă) și instalații electrice, sanitare termice, ventilații, platforme, precum și liste de echipamente și dotări.

Valoarea totală a investiției – SCENARIU 1 :

Denumire indicatori	UM	Nivel
Valoarea totală (INV), fără TVA	lei	8.917.846,24
- din care : (C+M)	lei	4.749.997,20
Valoarea totală (INV), inclusiv TVA	lei	10.772.271,46
- din care : (C+M)	lei	5.747.496,61

Valoarea totală a investiției – SCENARIU 2 :

Denumire indicatori	UM	Nivel
Valoarea totală (INV), fără TVA	lei	9.875.896,78
- din care : (C+M)	lei	5.313.437,45
Valoarea totală (INV), inclusiv TVA	lei	11.930.211,06
- din care : (C+M)	lei	6.429.259,31

Devizul general, devizele pe obiect și devizele justificative sunt prezentate în volum separat, parte integrantă a DALI-ului..

- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a investiției publice.

Costurile estimative cuprind totalul costurilor de exploatare a unui obiectiv de investiție, pentru orizontul de timp al previziunilor. În cazul în speță, modul de abordare al analizei financiare în ansamblu, în situația "cu" și "fara" proiect, precum și valorile incrementale se prezintă în capitolul 4.

#### 5.5. Sustenabilitatea realizării investiției.

##### a. impactul social cultural.

Proiectul îmbunătățește siguranța locuitorilor imobilului prin reducerea vulnerabilității acestuia la un eventual seism. În plus, în cazul primului scenariu, proiectul contribuie la creșterea siguranței locuitorilor și a bunurilor acestora prin introducerea unui sistem de restricționare a accesului în imobil. Prin reducerea clasei de risc seismic, proiectul conduce la reducerea impactului unui potențial seism, atât din perspectiva numărului de victime, cât și din perspectiva pagubelor materiale.

Imobilul se încadrează în categoria monumentelor istorice, iar consolidarea construcției existente contribuie la menținerea unei unități arhitecturale și urbanistice.

b.estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare; în faza de operare

- În faza de realizare a investiției: aproximativ 25 de locuri de muncă;
- În faza de operare: nu se creează locuri de muncă

c. impactul asupra factorilor de mediu , inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz

Execuția lucrărilor va crea disconfort pentru locuitorii imobilelor sau pentru persoanele care își desfășoară activitatea în zonă. Se va produce praf și zgomot, dar pentru minimizarea acestor efecte se vor avea în vedere respectarea unor tehnologii adecvate de execuție și a programului de liniște pentru zonele rezidențiale.

Proiectul nu are impact asupra biodiversității și nici asupra siturilor protejate.

5.6. Analiza financiară și economică aferentă realizării lucrărilor de intervenție.

a.prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință.

Analiza cost-beneficiu se va realiza în conformitate cu prevederile HG nr. 907/2016. Întrucât legislația națională nu cuprinde norme și instrucțiuni pentru realizarea analizei cost-beneficiu a proiectelor de investiții din fonduri publice, se va utiliza, ca document de referință, "Ghidul pentru Analiza Cost-Beneficiu a Proiectelor de Investiții 2014 - 2020". Conform Ghidului CE, pentru analiza cost-beneficiu se vor utiliza o rată de actualizare financiară de 4%.

Perioada de referință: Ghidul CE recomandă o perioadă de referință de 15 de ani pentru proiectele de investiții în alte domenii decât cele specific reglementate (infrastructura de transport rutier, feroviar, aerian, naval, infrastructura de mediu și infrastructura din domeniul energiei și telecomunicațiilor). Astfel, analiza s-a realizat pentru o perioadă de referință de 15 ani, din care 2 ani pentru realizarea investiției și 13 ani de exploatare a acesteia.

Fluxurile de numerar au fost determinate în valoare reală (prețuri constante la nivelul anului 2023, fără a se lua în considerare rata inflației nici pentru fluxurile de intrare (venituri) și nici pentru fluxurile de ieșire (cheltuieli). Subliniem faptul că adoptarea deciziei de utilizare a fluxurilor de numerar în termeni reali nu influențează rezultatele analizei, atât timp cât metoda este aplicată consistent pentru toate fluxurile de numerar.

Scenarii analizate. Au fost analizate cele 2 scenarii descrise mai sus. Analiza cost-beneficiu s-a realizat pentru ambele scenarii, aplicând metoda incrementală/ diferențială/ marginală, respectiv prin comparație cu scenariul "fără proiect" care constă în menținerea situației actuale și, implicit, a riscului aferent.

b.analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung.

În cazul de față, cererea ar trebui analizată dintr-o perspectivă mai amplă. În sens restrâns, proiectul propus răspunde nevoilor celor aproximativ 50-60 de persoane care locuiesc, În sens larg, proiectul prezintă un beneficiu și pentru locuitorii din clădirile învecinate, precum și pentru participanții la circulația pietonală de pe Intrarea Mihai Eminescu nr.1, sector2, Bucuresti..

### c. analiza financiară: sustenabilitatea financiară.

Obiectivul analizei financiare este de a calcula performanța și sustenabilitatea financiară a investiției propuse pe parcursul perioadei de referință, cu scopul de a stabili cea mai potrivită structură de finanțare a acesteia. Această analiză se referă la susținerea financiară și sustenabilitatea pe termen lung, pe baza indicatorilor de performanță financiară.

În cadrul analizei financiare s-au calculat indicatorii aferenți investiției totale și s-a realizat analiza de sustenabilitate a proiectului.

#### a) Estimarea costurilor de investiție

##### Scenariile "cu proiect"

- Costuri de investiție au fost estimate pe baza proiectului preliminar, conform Devizului General pentru fiecare dintre scenariile (fără sumele prevăzute pentru „Cheltuieli diverse și neprevăzute”); sumarul costurilor de investiție este prezentat în tabelele de mai jos.

**Tabelul 4.1 Cheltuieli de investiție (Scenariul 1)**

Nr.	Categorie de cheltuieli	Valoare (lei, fara TVA)	Anul I	Anul II
1	Constructii	4.654.509,97	2.327.254,985	2.327.254,985
2	Echipamente si utilaje	-	-	-
3	Studii, expertize, proiectare	187.281,00	93.640,500	93.640,500
4	Consultanta si asistenta tehnica	155.000,00	77.500,000	77.500,000
5	Organizarea de santier	90.974,46	45.487,230	45.487,230
6	Taxe si comisioane	51.336,37	25.668,185	25.668,185
	<b>TOTAL</b>	<b>5.139.101,80</b>	<b>2.569.550,90</b>	<b>2.569.550,90</b>

**Tabelul 4.2 Cheltuieli de investiție (Scenariul 2)**

Nr.	Categorie de cheltuieli	Valoare (lei, fara TVA)	Anul I	Anul II
1	Constructii	5.212.677,15	2.606.338,575	2.606.338,575
2	Echipamente si utilaje	-	-	-
3	Studii, expertize, proiectare	187.281,00	93.640,500	93.640,500
4	Consultanta si asistenta tehnica	155.000,00	77.500,000	77.500,000
5	Organizarea de santier	90.974,46	45.487,230	45.487,230
6	Taxe si comisioane	57.476,21	28.738,105	28.738,105
	<b>TOTAL</b>	<b>5.703.408,82</b>	<b>2.851.704,41</b>	<b>2.851.704,41</b>

##### Scenariul "fără proiect"

- În scenariul "fără proiect", cheltuielile de investiție sunt egale cu zero.

#### b) Estimarea valorii reziduale

- Valoarea reziduală a fost determinată prin metoda amortizării liniare. Astfel, valoarea reziduală apare ca un "cost pozitiv" în ultimul an al perioadei de referință egal cu valoarea neamortizată a investiției la acea dată.

CONFORM  
ORIGINALUL

**Tabelul 4.3 Valoarea reziduală (Scenariul 1)**

Componentele investitiei	Valoare (lei, fara TVA)	Durata normala de viata (ani)	Valoarea reziduala (lei)
Constructii si instalatii	4.654.509,97	40	2.234.236,50
Echipamente	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.654.509,97</b>	<b>-</b>	<b>2.234.236,50</b>

**Tabelul 4.4 Valoarea reziduală (Scenariul 2)**

Componentele investitiei	Valoare (lei, fara TVA)	Durata normala de viata (ani)	Valoarea reziduala (lei)
Constructii si instalatii	5.212.677,15	40	2.533.245,14
Echipamente	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.212.677,15</b>	<b>-</b>	<b>2.533.245,14</b>

- Valoarea neamortizată a fost determinată luând în considerare durata normală de viață pe fiecare componentă a investiției, conform "*Catalogului mijloacelor fixe și duratei normale de funcționare*" (2025).
- c) Estimarea costurilor de întreținere și operare

Întrucât analiza financiară se realizează din perspectiva investitorului, includerea în analiză a unor costuri de întreținere și operare nu este relevantă întrucât Municipiul București nu va suporta astfel de cheltuieli.

Menționăm, totuși, că și nici din perspectiva locuitorilor imobilului, a asociației de proprietari, investiția nu va conduce la costuri suplimentare de întreținere (cu excepția costurilor modice legate de asigurarea funcționării interfonului), dar va conduce la reducerea cheltuielilor de reparații.

- d) Estimarea veniturilor

- Proiectul nu este generator de venituri.

- e) Calculul indicatorilor financiari (VANF, RIRF, B/C), fluxul de numerar cumulat.

- Valoarea actualizată netă financiară (VANF) reprezintă diferența dintre suma tuturor beneficiilor de natură financiară (venituri marginale/diferențiale/incrementale și economisiri/reduceri de costuri financiare) și suma costurilor marginale/ diferențiale/incrementale de natură financiară. VANF a fost calculată prin metoda fluxurilor de numerar actualizate prin aplicarea unui factor de actualizare determinat pe baza ratei de actualizare și a numărului de ani din perioada de referință, după formula generală de actualizare a fluxurilor de numerar în directă aplicare a principiului valorii în timp a banilor:

$$VAN = \sum [ (B_t - C_t) / (1 + r)^t ],$$

Unde  $B_t$  = beneficiile financiare din anul  $t$ ,  $C_t$  = costurile financiare din anul  $t$ ,  $r$  = rata de actualizare financiară,  $t$  = numărul de ani (15 de ani).

- Rata internă de rentabilitate financiară (RIRF) este rata de actualizare financiară  $r$  (în cazul nostru, reală) pentru care  $VANF=0$ .

$$0 = \sum [(Bt - Ct) / (1 + RIR)^t],$$

unde  $RIR$  = rata internă de rentabilitate,  $t$  = anul de calcul,  $T = 15$  de ani.

- Rezultatele sintetice ale analizei financiare sunt prezentate în tabelul de mai jos.

**Tabelul 4.5 Indicatorii de rentabilitate financiară**

	Scenariul 1	Scenariul 2
<b>VANF</b>	<b>-1.796.745,62 lei</b>	<b>-2.012.722,17 lei</b>
<b>RIRF</b>	<b>-2,65%</b>	<b>-2,73%</b>

f) Interpretarea valorilor indicatorilor financiari calculați

- Valoarea actualizată netă financiară (VANF) < 0 și RIRF < 4% (rata de actualizare) în cazul fiecăruia dintre cele 2 scenarii conduce la concluzia că Proiectul nu este rentabil din punct de vedere financiar în condițiile ipotezelor asumate, fiind necesară finanțarea acestuia din fonduri publice/ alte surse legal constituite (dar nu generate de proiect).
- În cazul de față, indicatorii de rentabilitate financiară nu reprezintă un criteriu pentru alegerea unuia dintre Scenarii.
- În ceea ce privește sustenabilitatea investiției, întrucât aceasta nu generează nici cheltuieli și nici venituri suplimentare pentru investitor, nu sunt necesare analize suplimentare.

d.analiza economică; analiza cost-eficacitate.

Coroborând prevederile Anexei 4 și ale Anexei 5 ale HG nr. 907/2016, rezultă că în cazul obiectivelor de investiții/ intervenții a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor legii privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.

Analiza cost-eficacitate este un instrument care permite comparația raportului beneficiu/costuri obținut în cazul diferitelor proiecte similare sau în cazul diferitelor scenarii analizate și, în situația ideală, cu un raport de referință (benchmarking).

Ghidurile și reglementările în vigoare nu oferă niciun fel de indicații cu privire la modul de calcul al acestui raport și, prin urmare, elaboratorul analizei are libertatea de a identifica și aplica metoda cea mai relevantă.

În cazul de față, costul este de 701 euro/mp fără TVA în cazul Scenariului 1 și de 780 euro/mp fără TVA în cazul Scenariului 2, din care C+M pentru Scenariul 1 costul este 390 euro/mp și 439 euro/mp pentru Scenariul 2.

Se observă că, în oricare dintre scenarii, costul estimat se încadrează în limite acceptabile. Totuși, costul unitar nu este un criteriu care să permită alegerea unuia dintre scenarii, Scenariul 2 cuprinzând lucrări suplimentare care, în mod evident, conduc la creșterea costului unitar.

e.analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor

În tabelul de mai jos sunt descrise, analizate și evaluate principalele riscuri care ar putea afecta implementarea proiectului de investiții. De asemenea, pentru fiecare risc sunt prezentate strategii de management și sunt propuse acțiuni, cu identificarea responsabilităților.

Descrierea riscului Probabilitate, Impact, Prioritate	Strategie, acțiuni propuse, responsabilități
<b>Riscuri de proiectare</b>	
<p><b>Diferențe semnificative între condițiile din teren și documentația de proiectare</b></p> <p>Chiar și în cazul în care se realizează expertize și studii detaliate la momentul elaborării proiectului preliminar sau a proiectului tehnic, există însă riscul ca situația amplasamentului și a infrastructurii existente să nu fie corect evaluată. Totuși, având în vedere aria restrânsă afectată de proiect, studiile și investigațiile realizate în etapa realizării studiului de fezabilitate, apreciem că nivelul riscului este relativ scăzut.</p>	<p><b>Strategie:</b> Reducerea probabilității și a impactului</p> <p><b>Acțiuni propuse:</b></p> <p>Pentru reducerea probabilității de apariție:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Realizarea tuturor expertizelor necesare la momentul dezvoltării proiectului preliminar (acțiune implementată);</li> <li>○ Implementarea, conform planificării, a etapelor următoare de proiectare și construcție (după obținerea, desigur, a avizelor necesare).</li> </ul> <p>Pentru reducerea impactului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Realizarea lucrărilor în cadrul unui contract de tip "proiectare&amp;execuție" care permite transferul riscului proiectării către Contractor.</li> </ul> <p><b>Responsibilitate:</b> Beneficiar, Prestator, viitor Proiectant și/sau Contractor</p>
<p><b>Costurile de investiție nu sunt estimate corespunzător</b></p> <p>În cazul în care costurile de investiție sunt supraestimate, angajarea fondurilor ar reduce posibilitatea de finanțare a altor proiecte.</p> <p>În cazul în care costurile de investiție sunt subestimate, există riscul ca procedura de contractare a lucrărilor să eșueze sau, în cazul încheierii contractului, lucrările să fie de calitate slabă, să fie înregistrate întârzieri și numeroase dispute contractuale.</p> <p>Din perspectiva elaboratorului studiului, în condițiile pieței actuale, pentru condițiile date ale amplasamentului și pentru soluțiile constructive propuse, costurile sunt estimate realist.</p>	<p><b>Strategie:</b> Reducerea probabilității și a impactului</p> <p><b>Acțiuni propuse:</b></p> <p>Pentru reducerea probabilității de apariție:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Analiza costurilor lucrărilor similare realizate la nivel local și actualizarea costurilor în funcție de evoluția prețurilor (acțiune implementată);</li> <li>○ În cursul derulării procedurilor de achiziție, solicitarea unor justificări detaliate de preț în cazul unor prețuri neobișnuit de scăzute și respingerea ofertelor pentru care prețurile nu sunt justificate corespunzător (evitând astfel întârzierile și neconformitățile în execuția</li> </ul>

<b>Descrierea riscului</b> <b>Probabilitate, Impact, Prioritate</b>	<b>Strategie, acțiuni propuse, responsabilități</b>
<p>Totuși, evoluția costurilor poate fi influențată de factori independenți de proiectant. Din acest motiv, nivelul riscului este considerat "mediu".</p>	<p>lucrărilor).</p> <p>Pentru reducerea impactului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Includerea în bugetul proiectului a unor provizioane pentru "cheltuieli diverse și neprevăzute" (acțiune implementată).</li> </ul> <p><b>Responsibilitate:</b> Beneficiar, Proiectant</p>
<p><b>Achiziții publice</b></p> <p><b>Întârzieri în desfășurarea procedurilor de achiziție</b></p> <p>Avand in vedere valoarea estimata a lucrarilor, proiectarea si executia acestora vor putea fi contractate prin intermediul unei proceduri simplificate.</p> <p>Din acest motiv, nivelul riscului este considerat "mediu".</p>	<p><b>Strategie:</b> Reducerea probabilității</p> <p><b>Acțiuni propuse:</b></p> <p>Pentru reducerea probabilității de apariție:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elaborarea unor documentații de atribuire de calitate (legalitate, claritate, coerenta);</li> <li>○ Justificarea corespunzătoare a deciziilor adoptate în cursul procedurilor de achiziție publică.</li> </ul> <p><b>Responsibilitate:</b> Beneficiar</p>
<p><b>Construcție</b></p> <p><b>Costurile de execuție sunt depășite în perioada de implementare a proiectului</b></p> <p>In general, costul lucrărilor crește din cauza unor variații semnificative în cantitățile de lucrări.</p> <p>In cazul de față, probabilitatea de apariție a unui astfel de risc este considerată ca fiind "scăzută".</p>	<p><b>Strategie:</b> Reducerea probabilității</p> <p><b>Acțiuni propuse:</b></p> <p>Pentru reducerea probabilității de apariție:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Supervizarea corespunzătoare a contractului de lucrări în vederea existenței unei evidențe clare privind cauzele care conduc la întârzieri și costuri suplimentare;</li> <li>○ Îndeplinirea conform termenelor și condițiilor contractuale a obligațiilor Beneficiarului (în special cu privire la asigurarea accesului, efectuarea plăților, etc.);</li> <li>○ Realizarea lucrărilor în cadrul unui contract de tip "proiectare&amp;executie" care permite transferul riscului proiectării către Contractor.</li> </ul> <p>Pentru reducerea impactului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Includerea în bugetul proiectului a unor provizioane pentru "cheltuieli diverse și</li> </ul>

<b>Descrierea riscului</b> <b>Probabilitate, Impact, Prioritate</b>	<b>Strategie, acțiuni propuse, responsabilități</b>
	neprevăzute" (acțiune implementată). <b>Responsibilitate:</b> Beneficiar, Prestator responsabil cu Supervizarea
<b>Calitatea necorespunzătoare a lucrărilor</b> Calitatea slabă a lucrărilor poate fi rezultatul unor cauze diverse: incapacitatea contractorului, servicii de supervizare/dirigenție de șantier necorespunzătoare, costul redus al lucrării (care îl determină pe contractor să găsească soluții de economisire), etc.  Având în vedere multitudinea de motive care pot conduce la o calitate necorespunzătoare a lucrărilor, precum și impactul pe care această calitate defectoasă l-ar putea avea asupra exploatării ulterioare a obiectivului de investiții, riscul a fost evaluat ca fiind de nivel "ridicat".	<b>Strategie:</b> Reducerea probabilității și a impactului <b>Acțiuni propuse:</b> Pentru reducerea probabilității de apariție: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elaborarea unor documentații de atribuire de calitate (legalitate, claritate, coerență);</li> <li>○ Supervizarea corespunzătoare a contractului de lucrări în vederea asigurării conformității lucrărilor executate.</li> </ul> Pentru reducerea impactului: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Includerea printre Clauzele Contractuale a unor prevederi referitoare la posibilitatea Beneficiarului de a aplica penalități în cazul unor abateri semnificative și/sau repetate de la cerințele de calitate;</li> <li>○ Solicitarea constituirii unei garanții de bună execuție care să rămână (cel puțin parțial) la dispoziția Beneficiarului până la finalizarea perioadei de garanție.</li> </ul> <b>Responsibilitate:</b> Beneficiar

## CAP.6.-SCENARIUL/ OPTIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă)

### 6.1.Comparația scenariilor/ opțiunilor propus(e), din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

**Proiectantul consideră că scenariul 1 este optim și este preferat scenariului 2.**

Din punct de vedere rezistența considerăm ca lucrările de consolidare suplimentare prevăzute în scenariul 2 vin să aducă un plus de rezistență imobilului care însă nu sunt neapărat necesare și considerăm ca lucrările de rezistență prevăzute în scenariul 1 sunt optime pentru încă un ciclu de 60 de ani de folosință a imobilului, deoarece conform soluției de consolidare din scenariul 1, imobilul la sfârșitul executării lucrărilor de consolidare intră în Rs IV.

Performanțele îmbunătățite vor fi îmbunătățite major.

Prezentare valoare financiară.

CONFORM CU ORIGINALUL

### Scenariul 1

Pentru structura se aplica varianta minimala din expertiza tehnica elaborata de SC ROCOM SRL in anul 2024 si prezentata mai sus la capitolul 4 – pct.b.

.Din punct de vedere al instalatiilor, acestea se vor inlocui in totalitate la specialitatea electrice și sanitare.

### Scenariul 2

Pentru structura se aplica varianta maximala din expertiza tehnica elaborata de SC ROCOM SRL in anul 2024 si prezentata mai sus la capitolul 4 – pct.b.

Din punct de vedere al instalatiilor, acestea se vor inlocui in totalitate.

Performantele imbunatatite vor fii imbunatatite major

Din punct de vedere structural, architectural si instalatii, ambele scenarii propuse, prezinta lucrari care se gasesc descrise in memoriu la capitolele aferente iar valoric se regasesc in documentatia economica.

### 6.2. Selectarea și justificarea scenariului/optiunii optim(e), recomandat(e)

Proiectantul propune scenariul 1.

S-au efectuat calculele economice pentru ambele scenarii.

### 6.3. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției

a. indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

b. indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță- elemente fizice / capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții- și după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare

c. indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții

d. durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în 24 luni

#### a) Indicatori maximali – SCENARIU 1

Denumire indicatori	UM	Nivel
Valoarea totală (INV), fara TVA	lei	8.917.846,24
- din care : (C+M)	lei	4.749.997,20
Valoarea totală (INV), inclusiv TVA	lei	10.772.271,46
- din care : (C+M)	lei	5.747.496,61

#### b) Indicatori minimali - indicatori de performanță

Suprafața totală construită	mp	474
Suprafața totală desfașurată	mp	2370

#### c) Indicatori de rezultat/operare

Cost total de investiție fara TVA, pe suprafața desfașurată	lei/mp	3763
	Euro/mp	738

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții	luni	24
---	------	----

**a) Indicatori maximali – SCENARIU 2**

Denumire indicatori	UM	Nivel
Valoarea totală (INV), fara TVA	lei	9.875.896,78
- din care : (C+M)	lei	5.313.437,45
Valoarea totală (INV), inclusiv TVA	lei	11.930.211,06
- din care : (C+M)	lei	6.429.259,31

**b) Indicatori minimali - indicatori de performanță**

Suprafața totală construită	mp	474
Suprafața totală desfașurată	mp	2370

**c) Indicatori de rezultat/operare**

Cost total de investiție fara TVA, pe suprafața desfașurată	lei/mp Euro/mp	4167 817
---	-------------------	-------------

**d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții**

	luni	24
--	------	----

1 Euro = 5,10 Lei

6.4. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

Propunerea tehnică prezentată a ținut cont de reglementările specifice funcțiunii prezentate care asigură realizarea tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției și asigură o conformare bună pentru toate cerințele cerute de beneficiar și utilizatori.

- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 212 din 12 iulie 2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor
- ORDIN pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 212/12.07.2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;

ORIGINALUL

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 932/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 184/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 492/05.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții;
- HG nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/12.07.2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 300/02.03.2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 319/14.07.2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Cod de proiectare- Bazele proiectării construcțiilor, indicativ CR 0-2012 și completare;
- Cod de proiectare pentru structuri de zidărie, indicativ CR 6-2006 completare și CR 6-2013ș
- Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor, indicativ P 130-1999;
- Normativ privind verificarea calității și recepția lucrărilor de instalații aferente construcțiilor, indicativ C 56-2002;
- Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013, cu modificări conform Ordinului nr. 2956/22.10.2019;
- Cod de proiectare seismică - Partea III - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P100-3/2019, aprobat prin Ordinul nr. 2834/09.10.2019;
- Normativ NP074/2014 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- Normativ privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare indicativ NP 068-02;
- P118/1999 – Normativ de siguranța la foc a construcțiilor;
- Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor: Partea a I-a Construcții - P118/1-2016; Partea a II-a - Instalații de stingere - P118/2-2013; Partea a III-a - Instalații de detectare, semnalizare și avertizare incendiu - P118-3/2015;
- I 7-2011 - Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor;
- I 9-2015 - Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor;
- 113-2005 - Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de încălzire centrală;
- I 5-2010- Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de ventilare și climatizare.
- ORDIN nr. 442/24.03.2022 pentru aprobarea Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelului de proiecte PNRR/2022/C5/1/A.1/1, componenta 5 — Valul renovării, axa 1 — Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale, operațiunea A.1 — Renovarea integrată (consolidare seismică și renovarea energetică moderată) a clădirilor rezidențiale multifamiliale.

**NOTĂ:** Se ia în considerare legislația actualizată, în formă consolidată, în vigoare la data elaborării documentației tehnice de proiectare și a executării lucrărilor.

Construcțiile au fost proiectate astfel încât să fie respectate cerințele esențiale de calitate, care trebuie îndeplinite pe întreaga durată de existență a acestora.

6.5. Normalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/ bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Obiectivul de investiție va fi finanțat parțial din fondurile bugetului local și prin transfer de la bugetul de stat.

## CAP.7.- URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE CONFORME

7.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire

Certificatul de Urbanism nr. 617 / 72269 / 04.10.2024.

7.2. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

S-a prezentat studiu topografic de către beneficiar.

7.3. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege.

S-au pus la dispoziție extrase de carte funciara din cartea colectiva.

7.4. Avize privind asigurarea utilităților, în cazul suplimentării capacității existente

In curs de obtinere.

7.5. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitatea de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică

Prin certificatul de urbanism s-a cerut punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

7.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, care pot condiționa soluțiile tehnice

a. calculul coeficientului de transfer termic „G”

S-a cerut în Certificatul de Urbanism.

b. studiu de trafic și studiu de circulație, după caz

S-a cerut Comisia tehnică de circulație pentru organizarea execuției pe domeniul public - schelă.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

c. raport de diagnostic arheologic, în situri arheologice:

Nu este cazul.

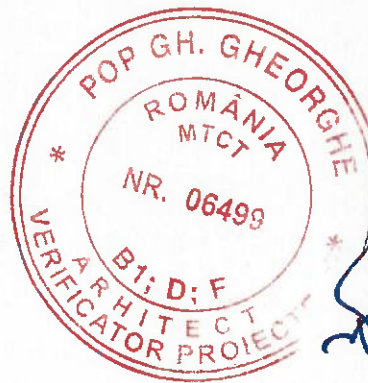
d. studiu istoric, în cazul monumentelor istorice

Nu este cazul.

e. studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției

Nu este cazul.

Întocmit,  
arh. Simona Cristescu



CONFORM CU  
ORIGINALUL

### FIȘA INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții "Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București"

Valoare totală: **8.917.846,24** lei (fără TVA);

- din care: C+M **4.749.997,20** lei (fără TVA);

Valoare totală: **10.772.271,46** lei (cu TVA);

- din care: C+M **5.747.496,61** lei (cu TVA);

Regim de înălțime: **D+P+3E**

Număr de apartamente: **17**

Tip clădire: clădire *cu destinația principală de locuință*;

Suprafața construită a construcției: **474,26 mp**;

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **2.370,00 mp**;

Suprafața construcției după intervenție- nu se modifică: **2.370,00 mp**;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m<sup>2</sup> an): **59,03**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m<sup>2</sup> an): **76,91**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m<sup>2</sup> an): **8,19**

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an): **15,35**

Numărul de persoane (ocupanți): **38**

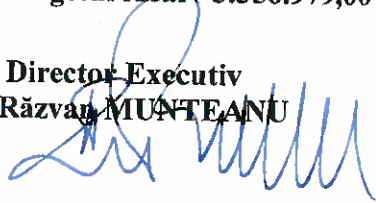
Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: **24 luni**.

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat - **7.415.292,46** lei (cu TVA);

- valoarea de la bugetul local - **3.356.979,00** lei (cu TVA)

Director Executiv  
Răzvan Munteanu



Director Executiv Adjunct,  
Elena Lică-Răducanu



Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrări  
Șef Serviciu,

Andreea Cel Mare



Serviciul Inițiere, Derulare  
Contracte Servicii

Șef Serviciu,  
Daniela Balăceanu



**DEVIZ GENERAL**

al obiectivului de investiții

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE  
CONSTRUCȚII PRIVIND CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE PENTRU  
CLĂDIRIA MULTITETAJATĂ CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚĂ, SITUATĂ ÎN INTRAREA  
POET MIHAI EMINESCU, NR.1, SECTOR 2, BUCUREȘTI

## SCENARIUL 1

Nr. Crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	TOTAL		
		Valoare fără TVA	TVA 0,21	Valoare inclusiv TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
<b>PARTEA I</b>				
<b>CAPITOLUL 1.</b>				
<b>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului - Sistemalizare verticală	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITOLUL 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOLUL 2.</b>				
<b>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>				
2.1.	Racorduri electrice și sanitare	50.000,00	10.500,00	60.500,00
	<b>TOTAL CAPITOLUL 2</b>	<b>50.000,00</b>	<b>10.500,00</b>	<b>60.500,00</b>
<b>CAPITOLUL 3.</b>				
<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>				
3.1	Studii	0,00	0,00	0,00
3.1.1	Studii de teren	0,00	0,00	0,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații - suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri, autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertizare tehnică	50.960,00	10.701,60	61.661,60
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	2.000,00	420,00	2.420,00
3.5	Proiectare	134.321,00	28.207,41	162.528,41
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/ documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	30.272,00	6.357,12	36.629,12
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	40.362,00	8.476,02	48.838,02
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	14.127,00	2.966,67	17.093,67
3.5.6	Proiect tehnic	49.560,00	10.407,60	59.967,60
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	25.000,00	5.250,00	30.250,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.7.2	Auditul financiar	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8	Asistență tehnică	208.210,00	43.724,10	251.934,10
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	36.210,00	7.604,10	43.814,10
3.8.1.1	Asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție a lucrărilor	25.410,00	5.336,10	30.746,10
3.8.1.2	Asistență tehnică din partea proiectantului pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	10.800,00	2.268,00	13.068,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	100.000,00	21.000,00	121.000,00

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	72.000,00	15.120,00	87.120,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 3</b>		<b>420.491,00</b>	<b>88.303,11</b>	<b>508.794,11</b>
<b>CAPITOLUL 4.</b>				
<b>Cheltuieli pentru investiția de bază</b>				
4.1	Construcții și instalații	4.654.509,97	977.447,09	5.631.957,06
4.1.1.	Lucrări de intervenții	3.923.259,97	823.884,59	4.747.144,56
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	731.250,00	153.562,50	884.812,50
4.1.3.	Lucrări aferente corpurilor de clădire neeligibile/extinderi	0,00	0,00	0,00
4.1.4.	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul	0,00	0,00	0,00
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	200.000,00	42.000,00	242.000,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 4</b>		<b>4.854.509,97</b>	<b>1.019.447,09</b>	<b>5.873.957,06</b>
<b>CAPITOLUL 5.</b>				
<b>Alte cheltuieli</b>				
5.1	Organizare de șantier	90.974,46	19.104,64	110.079,10
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	45.487,23	9.552,32	55.039,55
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	45.487,23	9.552,32	55.039,55
5.2	Comisioane, taxe, cote legale, costul creditului	67.249,97	0,00	67.249,97
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții 0,5%	23.749,99	0,00	23.749,99
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții 0,1%	4.750,00	0,00	4.750,00
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Construcțiilor - CSC 0,5%	23.749,99	0,00	23.749,99
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	15.000,00	0,00	15.000,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	979.999,44	205.799,88	1.185.799,32
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 5</b>		<b>1.138.223,87</b>	<b>224.904,52</b>	<b>1.363.128,39</b>
<b>CAPITOLUL 6.</b>				
<b>Cheltuieli pentru probe tehnologice și predare la beneficiar</b>				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	20.000,00	4.200,00	24.200,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOLUL 6</b>		<b>20.000,00</b>	<b>4.200,00</b>	<b>24.200,00</b>
<b>CAPITOLUL 7</b>				
<b>Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț</b>				
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)	1.342.122,05	281.845,63	1.623.967,68
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	1.092.499,36	229.424,86	1.321.924,22
<b>TOTAL CAPITOLUL 7</b>		<b>2.434.621,41</b>	<b>511.270,50</b>	<b>2.945.891,91</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8.917.846,24</b>	<b>1.854.425,22</b>	<b>10.772.271,46</b>
din care : C+M		4.749.997,20	997.499,41	5.747.496,61

<b>TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:</b>		
buget de stat	7.175.292,46	
buget local	3.356.979,00	

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	2.004,22	lei/mp
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acc	2.370,00	mp

Intocmit,  
proiectant general,  
S.C.ROCOM SRL



**Beneficiar**

AMCCRS

**Director Executiv**

Răzvan MUNTEANU

**Director Executiv Adjunct,**  
Elena LICĂ- RADUCANU

**Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrări**

**Șef Serviciu,**  
Andreea CELMARE

**Serviciul Inițiere, Derulare**  
**Contracte Servicii**

**Șef Serviciu,**  
Daniela BĂLĂCEANU

**Expert,**  
Constantin IOAN



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

90873/29.05.2026

## 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 creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Imobilul situat în București, Sector 2, Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, identificat prin numărul cadastral 227934 pentru teren și 227934-C1 pentru construcție, reprezintă o clădire de locuințe colective edificată în jurul anului 1929, având regim de înălțime D+P+3E+pod necirculabil și fiind amplasată într-o zonă urbană construită protejată, respectiv zona protejată nr. 24 - Eminescu, conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000.

Necesitatea promovării unei hotărâri a Consiliului General al Municipiului București pentru aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici aferenți lucrărilor de consolidare seismică și creștere a eficienței energetice, precum și a devizului general rezultă în mod direct din starea tehnică actuală a construcției și din obligațiile legale care incumbă autorităților administrației publice locale în materia reducerii riscului seismic și a protejării vieții și siguranței cetățenilor.

În anul 2024, imobilul a fost expertizat tehnic conform prevederilor actuale ale Normativului P100-3/2019 privind evaluarea seismică a clădirilor existente. Astfel, s-a constatat că imobilul prezintă vulnerabilități structurale semnificative și a fost încadrat în clasa de risc seismic R<sub>II</sub>, concluzionându-se necesitatea efectuării unor lucrări de intervenție pentru punerea în siguranță a construcției. Expertiza relevă faptul că măsurile de consolidare propuse conduc la creșterea gradului de asigurare seismică și permit încadrarea ulterioară a construcției într-o clasă de risc seismic inferioară, respectiv R<sub>IV</sub> corespunzătoare cerințelor actuale de siguranță structurală.

Intervenția se circumscrie obligațiilor prevăzute de Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, act normativ care stabilește cadrul juridic pentru implementarea măsurilor necesare reducerii riscului seismic al clădirilor existente și pentru protejarea populației împotriva efectelor seismelor, beneficiar al Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat (PNCCRS) - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință sunt instituit prin legea menționată sunt unitățile și subunitățile administrativ-teritoriale, în speță Municipiul București.

Prin urmare, promovarea și aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației pentru consolidarea seismică și creșterea eficienței energetice a imobilului situat în Intrarea Mihai Eminescu nr. 1 reprezintă o măsură necesară, oportună și legală, justificată atât de starea tehnică a construcției și de riscul seismic identificat, cât și de obligația autorităților publice de a asigura protecția vieții, siguranța cetățenilor, conservarea fondului construit și creșterea calității condițiilor de locuire.

Documentația tehnică faza DALI pentru „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr.30/62619/07.05.2026.

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 (D.A.L.I.), a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile 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. 86364 / 22.05.2026

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

## REFERAT 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 creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Imobilul situat în București, Sector 2, Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, identificat prin numărul cadastral 227934 pentru teren și 227934-C1 pentru construcție, reprezintă o clădire de locuințe colective edificată în jurul anului 1929, având regim de înălțime D+P+3E+pod necirculabil și fiind amplasată într-o zonă urbană construită protejată, respectiv zona protejată nr. 24 - Eminescu, conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000. Deși imobilul nu este clasat ca monument istoric și nu figurează în Lista Monumentelor Istorice actualizată, acesta face parte din fondul construit valoros al Municipiului București și contribuie la caracterul urbanistic și arhitectural specific zonei protejate.

Necesitatea promovării unei hotărâri a Consiliului General al Municipiului București pentru aprobarea documentației tehnico-economice, a indicatorilor tehnico-economici aferenți lucrărilor de consolidare seismică și creștere a eficienței energetice, precum și a devizului general rezultă în mod direct din starea tehnică actuală a construcției și din obligațiile legale care incumbă autorităților administrației publice locale în materia reducerii riscului seismic și a protejării vieții și siguranței cetățenilor.

Imobilul a fost expertizat inițial în anul 1993 de către expertul tehnic atestat prof. dr. ing. Radu Petrovici, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1992. În anul 2024, expertiza tehnică a fost reanalizată și actualizată de către SC ROCOM SRL, prin expert tehnic atestat ing. Mihai Ursăchescu, conform prevederilor actuale ale Normativului P100-3/2019 privind evaluarea seismică a clădirilor existente. În urma acestei reevaluări s-a constatat că imobilul prezintă vulnerabilități structurale semnificative și a fost încadrat în clasa de risc seismic RsII, concluzionându-se necesitatea efectuării unor lucrări de intervenție pentru punerea în siguranță a construcției. Expertiza relevă faptul că măsurile de consolidare propuse conduc la creșterea gradului de asigurare seismică și permit încadrarea ulterioară a construcției într-o clasă de risc seismic inferioară, respectiv RsIV corespunzătoare cerințelor actuale de siguranță structurală.

Oportunitatea promovării proiectului de hotărâre este determinată, în primul rând, de necesitatea protejării vieții și integrității persoanelor care locuiesc în imobil sau îl utilizează. Municipiul București reprezintă cea mai expusă zonă urbană din România din punct de vedere al riscului seismic, iar existența unui fond construit realizat anterior introducerii normelor moderne de proiectare antisismică impune adoptarea unor măsuri urgente de intervenție pentru limitarea efectelor unui posibil cutremur major. În lipsa realizării lucrărilor de consolidare, există riscul producerii unor degradări structurale severe, care pot conduce la pierderea stabilității construcției și la punerea în pericol a locatarilor și a imobilelor învecinate.

Totodată, intervențiile propuse urmăresc păstrarea funcțiunii actuale de locuire și conservarea caracteristicilor arhitecturale ale imobilului, în concordanță cu reglementările aplicabile zonelor construite protejate. Soluțiile tehnice au fost stabilite astfel încât să afecteze într-o măsură minimă compartimentările și configurația spațiilor existente, asigurând în același timp atingerea unui nivel corespunzător de siguranță structurală și funcțională.

Pe lângă lucrările de consolidare seismică, documentația tehnico-economică include măsuri de creștere a performanței energetice a clădirii, fundamentate prin auditul energetic întocmit pentru imobil. Acesta a evidențiat necesitatea termoizolării anumitor elemente constructive, a înlocuirii tâmplăriei degradate cu tâmplărie performantă energetic și a modernizării instalațiilor, precum și oportunitatea montării unor sisteme de producere a energiei din surse regenerabile. Implementarea acestor măsuri conduce la reducerea consumului energetic, la diminuarea costurilor de exploatare și întreținere pentru proprietari, la îmbunătățirea confortului interior și la reducerea impactului asupra mediului, în concordanță cu obiectivele actuale privind eficiența energetică și dezvoltarea durabilă.

Legalitatea promovării proiectului de hotărâre rezultă din atribuțiile conferite autorităților administrației publice locale prin dispozițiile Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind dezvoltarea urbană, aprobarea documentațiilor tehnico-economice și realizarea lucrărilor de interes public local. De asemenea, intervenția se circumscrie obligațiilor prevăzute de Legea nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, act normativ care stabilește cadrul juridic pentru implementarea măsurilor necesare reducerii riscului seismic al clădirilor existente și pentru protejarea populației împotriva efectelor seismelor, beneficiar al Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat (PNCCRS) - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință sunt instituit prin legea menționată sunt unitățile și subunitățile administrativ-teritoriale, în speță Municipiul București.

În egală măsură, documentația a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, ale Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, precum și ale Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice. Soluțiile tehnice au fost stabilite în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, inclusiv P100-1/2013 și P100-3/2019, iar costurile estimate au fost fundamentate pe baza prețurilor actualizate de piață, a analizelor comparative și a datelor statistice oficiale.

Prin urmare, promovarea și aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației pentru consolidarea seismică și creșterea eficienței energetice a imobilului situat în Intrarea Mihai Eminescu nr. 1 reprezintă o măsură necesară, oportună și legală, justificată atât de starea tehnică a construcției și de riscul seismic identificat, cât și de obligația autorităților publice de a asigura protecția vieții, siguranța cetățenilor, conservarea fondului construit și creșterea calității condițiilor de locuire.

Costurile estimate aferente investiției sunt justificate de necesitatea realizării unor lucrări complexe de consolidare seismică și creștere a eficienței energetice a unui imobil edificat în anul 1929, încadrat în clasă de risc seismic conform normativelor în vigoare, fiind fundamentate pe baza prețurilor actualizate ale materialelor, utilajelor și manoperei, a analizelor comparative realizate pentru obiective similare în perioada 2020-2024, a ofertelor furnizorilor și a indicilor de actualizare publicați de instituțiile competente, astfel încât valoarea investiției să reflecte în mod real necesarul tehnic al intervențiilor propuse, respectarea standardelor actuale de siguranță structurală, eficiență energetică și protecție a fondului construit situat în zona protejată.

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:

Devizul general			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor decheltuieli	Valoare fără TVA	TVA (21%)	Valoare cu TVA
	lei	lei	lei
TOTAL GENERAL	8.917.846,24	1.854.425,22	10.772.271,46
din care: C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4.749.997,20	997.499,41	5.747.496,61

Durata estimată de către proiectat privind lucrările de execuție a obiectivului de investiții este de 24 luni calendaristice.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 44 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. 535/2026, 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 aceeași instituție publică de interes local, de la bugetul local fiind finanțată suma de 3.356.979,00 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București” a fost elaborată de către ROCOM SRL la solicitarea Asociației de proprietari Bloc 1, Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București și a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr.30/62619/07.05.2026.

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 creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

**P.M.B. - D.G.I.**

**Director General,**

Cătălin - Sebastian APLAT

**Director General Adjunct,**

Cătălina Gabriela LUCACI

**Director Executiv,**

Mădălina HRISTU

**Serviciul Planificare și Finanțare Investiții,**

Lorena BARDAN

**A.M.C.C.R.S.**

**Director Executiv,**

Răzvan - Aurelian Munteanu

**Director Executiv Adjunct,**

Elena LICĂ - RĂDUCANU

**Șef Serviciul I.D.C.S.,**

Daniela BĂLĂCEANU

**Șef Serviciul I.D.C.L.,**

Andreea CEL MARE

**Șef S.J.R.U.,**

Cristina MĂRIEȘ

**Consilier juridic,**

Bianca CHILIBAN - MĂRĂȘESCU



ROMÂNIA  
MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Str. Sf. Ștefan nr.3, sector 2, București – tel/fax 021.323.26.11, 021.323.26.28 e-mail: deepcnmb@rdsmail.ro

La: ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC 1

Nr. 2892 / 07.10.2025

Pre știință:  
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
Direcția Urbanism  
- MINISTERUL CULTURII  
Direcția Patrimoniu Cultural

AVIZ NR. 438 / Z / 07.10.2025

Consolidare structurală, refacere șarpantă și învelitoare, reparații fațade și izolare termică, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, înlocuire lifuri existente, refacere împrejmuire, instalații interioare și amenajări incintă, organizarea executării lucrărilor  
Intrarea Poet Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București

Obiectivul Imobil  
Locație: Intrarea Poet Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București  
Proiect: Consolidare structurală, refacere șarpantă și învelitoare, reparații fațade și izolare termică, amplasare panouri fotovoltaice pe acoperiș, înlocuire lifuri existente, refacere împrejmuire, instalații interioare și amenajări incintă, organizarea executării lucrărilor  
Faza: DALI  
Proiectant S.C. ROCOM S.R.L..  
Beneficiar: ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI BLOC 1  
*Imobilul se află în zona protejată nr. 24-Mihai Eminescu, conform PUZ zone construite protejate, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000*

Documentația Certificat de urbanism, acte de proprietate, planuri topografice scara 1:500 și 1:2000, memoriu, proiect faza DALI,  
conține: expertiză tehnică, documentar foto,  
propun Consolidare structurală, refacere șarpantă și învelitoare, reparații fațade și izolare termică, amplasare panouri  
nașterea fotovoltaice pe acoperiș, înlocuire lifuri existente, refacere împrejmuire, instalații interioare și amenajări  
servenții: incintă, organizarea executării lucrărilor, la adresa Intrarea Poet Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București.  
**Au fost propuse 2 variante, din care s-a optat pentru soluția minimală.**

**Varianta minimală:**

- Pe direcția longitudinală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips carton cu pereți structurali din b. a cu grosime de 25 cm, conform proiect
- Pe direcția transversală, înlocuirea a 4 pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă / gips carton cu pereți structurali din b. a cu grosime de 25 cm, conform proiect.
- Pereții structurali din b.a propuși mai sus vor avea grosimea de 25 cm și se vor executa pe toată înălțimea clădirii (de la demisol până la etajul 3 inclusiv), conform proiect.
- Golurile de uși din pereții structurali din b. a vor avea dimensiunile celor existente și se vor alinia cu cele verticale, conform proiect.

Lucrările ce se vor executa pe fațada principală, (respectiv desfacere și refacere tencuieli buciardate în același stil cu cel inițial culoare ocru, precum și alte lucrări), și lucrările care se vor face pe fațada secundară se vor face toate conform proiectului

Toate lucrările se vor face conform proiectului DALI- varianta minimală. Răspunderea pentru documentația depusă și a lucrărilor propuse aparține proiectanților/verificatorilor, cu respectarea legislației în vigoare.

Formare a analizării documentației în ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice București din data de 25.09.2025, în conformitate cu Legea 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 34, alin. 6 "avizele prevăzute la alin.5) lit e, h, se pot emite doar în cazul în care propunerea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice sau după caz, a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice", se acordă:



AVIZ FAVORABIL  
pentru lucrările solicitate

CONSILIER SUPERIOR, A.T.  
Alexandra TEACĂ



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 613 / 117779 din 04.10.2024

În scopul: elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții privind consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în Intr. Poet Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București.

Ca urmare a cererii adresate de **ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC** prin Director Executiv Răzvan Munteanu, cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna București, satul -, cod poștal ....., sectorul 1, Bd. Iancu de Hunedoara nr. 48, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 117779 din 15.07.2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 2, cod poștal....., **INTRAREA POET MIHAI EMINESCU** nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, identificat prin planuri topografice scara 1:2000 și 1:500,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 269/21.12.2000,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul intravilan, compus din teren (suprafața neprecizată în CF 227934) și construcția C1 cu funcțiune rezidențială, este proprietate mixtă (Statul Român și persoanelor fizice), conform extrasului de carte funciară pentru informare emis la cererea nr. 54284 din 27.06.2024 și cărții funciare colective nr. 227934-C1. Imobilul are nr. cad. 227934-teren, respectiv 227934-C1-construcția.

Conform extrasului de carte funciară nr. 227934 și a cărții funciare colective nr. 227934-C1, imobilul are înscrise sarcini (ipotecă, drept de uzufruct viager, de folosință, litigiu etc.).

Imobilul nu figurează pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren și construcție.

Situația propusă: consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în Intr. Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București.

Destinația stabilită prin PUZ Zone Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000: la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: locuințe; se mențin neschimbate acele



utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Imobilul este cuprins în zona fiscală „A” a Municipiului București.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG-MB, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, imobilul este cuprins în M1 - subzona mixtă situată în zona protejată.

Conform P117 Zona Construite Protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în zona protejată nr. 24 - Mihai Eminescu, subzona Cp1b, Cp1c, axă tradițională structurată la nivel local pentru țesutul istoric difuz, cu grad de protecție: ridicat (se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice). **Utilizări admise:** la nivelul parterului: comerț, alimentație publică, hoteluri, cultură sau orice alte funcțiuni destinate publicului; la nivelurile peste parter: locuințe; se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. **Utilizări admise cu condiționări:** conversia funcțională a clădirilor monument trebuie să respecte următoarele condiții: funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile; funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului; să nu afecteze vegetația existentă (curți de fațadă și arbori); să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; pentru construcțiile noi și în cazul conversiei funcțiilor din clădirile actuale care nu sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură sunt admise funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul publicului la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii (magazine, restaurante, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective și personale, entertainment, ateliere manufacturiere) cu condiția ca la nivelele superioare să fie dispuse locuințe într-o proporție de minimum 30%. **Utilizări interzise:** activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. **Caracteristicile parcelelor:** se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. **Amplasarea față de aliniament:** în cazul monumentelor de arhitectură se menține neschimbată situația actuală; clădirile vor fi aliniate la stradă cu excepțiile prezentate în planșa anexă; așezarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent grupat, posibil însă și izolat sau cuplat în funcție de situația locală. La intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II-a și de 6,0 metri pe străzile de categoria a III-a. **Alinierea laterală și posterioară:** în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se

va alipi la acest calcan. **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. **Circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare. **Staționarea autovehiculelor:** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri. **Condiții de echipare edilitară:** toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea buranelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheații; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV; se interzice amplasarea fridelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor; se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare. **Spații libere și plantate:** spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile. **Împrejmuiri:** se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri dacă sunt conform vechilor regulamente; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. **Înălțimi admise:** maximum 27 m, minimum 10 m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (27 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. În cazul clădirilor de colț, înălțimea permisă pentru bulevard poate fi continuată și pe strada secundară pe o lungime de cel mult 15 m, după care se racordează la înălțimea corespunzătoare străzii respective. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent. **Aspectul exterior:** orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al bulevardului, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea

improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Procent maxim de ocupare al terenului (POT): maxim admis: 80 %. Suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 30 mp. Coeficient de utilizare al terenului (CUT): maxim admis: 6. În vederea autorizării clădirilor noi și a intervențiilor asupra clădirilor existente sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

Se solicită consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multifuncțională cu destinația principală de locuință, situată în Intr. Mihai Eminescu nr. 1, sector 2, București, încadrat în Clasa II de risc seismic conform Expertizei Tehnice din 2024 întocmită de ing. Mihai Ursăchescu.

Indicatorii urbanistici existenți nu se vor modifica.

Organizarea de șantier se va asigura în incintă/pe domeniul public.

Lucrările solicitate se vor putea realiza conform legislației, normelor și normativelor în vigoare, precum și în baza unei expertize tehnice (întocmită de expert tehnic atestat MLPAT), care va sta la baza proiectului, cu avizul MC. În cazul în care expertiza tehnică va evidenția și alte lucrări față de cele solicitate și menționate în scopul certificatului (demolare, dezafectare sau dezmembrare), va fi necesară reluarea procedurii de autorizare prin solicitarea unui nou certificat de urbanism având scopul în concordanță cu lucrările de construire/desființare solicitate. La depunerea cererii pentru obținerea autorizației de construire certificatul de urbanism trebuie să fie în termen de valabilitate, iar scopul eliberării sale să coincidă cu obiectul cererii pentru autorizare.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor. Se vor elimina elementele parazitare de pe fațade (aparate de climatizare, închideri balcoane, antene etc.), tâmplăria va reveni la forma, materialitatea și culoarea inițială etc.

Documentația tehnică de autorizare va fi întocmită de proiectanți autorizați, luată în evidența OAR, conform legislației în vigoare.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
obținerea Autorizației de Construire.**

**NOTE:**

- Conform legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, actualizată, Art. 1, alin (1): „Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel”.

- Anexa 4 și regulamentul PUZ Zona protejată nr. 24, disponibile pe site-ul <http://urbanism.pmb.ro>, sunt parte integrantă din prezentul certificat de urbanism, toate prevederile conținute în anexă / regulamentul de urbanism urmând să fie respectate cumulativ.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE  
CONSTRUIRE/DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii nr. 1, cod poștal 060841, sector 6**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea



teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/năncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a modifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (atât pentru teren, cât și pentru corpul C1); [X] Documentația cadastrală completă și realizarea lucrărilor propuse, hotărâre luată cu jumătate plus unu din numărul membrilor sau, în cazul în care proprietarii nu sunt constituiți în asociații de proprietari, cu acordul scris al jumătate plus unu din numărul acestora, conform Legii nr. 212/2022; [X] Acord (în formă autentică) al proprietarilor imobilelor vecine, dacă lucrările noi impun luarea unor măsuri de intervenție pentru protejarea imobilelor existente (subzidiri, consolidări, etc.); [X] Acorduri exprimate în formă autentică ale deținătorilor de sarcini din CF; [X] Dovada de luare în evidență a proiectului la OAR.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura în cazul suplimentării capacităților sau afectării instalațiilor proprietatea deținătorilor de rețele situație evidențiată și asumată de către arhitect/proiectanții de specialitate în memoriul tehnic parte din DTAC (copii):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

.....

.....

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): [X] MC; [X] Aviz Primar Sector 2; [X] Avize AS/ADP Sector 2 și Comisia Tehnică de Circulație pentru organizare execuție lucrări pe domeniul public - șelă.

CONFORM CU ORIGINALUL

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- [X] Favoriză tehnică pentru lucrările propuse întocmită de expert tehnic atestat MLPAT;
- [X] Referate de verificare (verificatori de proiecte atestați MLPAT);
- [X] Deviz general;
- [X] Calculul coeficientului de transfer termic "G";

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- [X] Taxa Timbru de Arhitectură – 0,5% din valoarea investiției.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de ...24... luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,  
Nicușor DAN



SECRETAR GENERAL,  
Georgiana ZAMFIR

ARHITECT ȘEF,  
Arh. Matei DAMIAN

Întocmit: arh. Alina Nicolae.  
Achitat taxa de scutit.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

CONFORM CU  
ORIGINALUL.



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Direcția Urbanism

ANEXA 4 FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 613/117779/04-10 2024

Imobil situat București, sector 2, Intr. M. Eminescu nr. 1

Anexa cuprinde informații extrase din Legea nr. 350/2001 (anexa 2), Legea nr. 372/2005 (art. 8), documentațiile de urbanism, regulamentele de urbanism aferente Zonelor Construite Protejate, precum și restricțiile impuse asupra unui imobil cu regim urbanistic special, interdicții temporare sau definitive de construire.

**Intervențiile asupra imobilelor existente în Zone Construite Protejate**

În virtutea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, care prevede în anexa 2: „Zonă protejată – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servitului de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumele, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”

și a Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, care prevede la art.8:

“Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;

b) clădiri utilizate ca lăcașuri de cult sau pentru alte activități cu caracter religios; [...]”

se interzice utilizarea sistemelor de anvelopare exterioară pentru imobilele existente din zone protejate - care au fațade caracteristice epocii în care au fost ridicate (de ex: fațade cu elemente în relief sau cu diferite tipuri de tencuială, fațade texturate, fațade cu beton aparent sau cărămidă aparentă, cu ancadramente în zona golurilor, profilături la comișă, bosaje în zona soclului sau în registrul superior, fațade cu coloane, arcuri sau frize, fațade cu elemente decorative, stucaturi din ipsos sau elemente în consolă din orniți de lemn, fațade cu grilele din fier forjat în dreptul ferestrelor... etc.). Pentru imobilele cu valoare arhitecturală se recomandă soluțiile tehnice care prevăd termoizolarea la interior.

Lucrările de eficientizare energetică a imobilelor cu funcțiunea de locuință colectivă se vor putea realiza de către proprietarii și/sau de către primăriile de sector în urma unei analize de încadrare a arhitecturii imobilului în servitutele menționate mai sus. Anveloparea exterioară cu vată bazaltică a imobilelor având funcțiunea de locuință colectivă este permisă numai în zona calcanelor (cu acordul vecinilor) sau în cazul în care fațadele sunt lise și nu afectează imaginea de ansamblu. Dacă fațadele au caracteristicile arhitecturale descrise în paragraful anterior, lucrările de eficientizare energetică nu vor prevedea anveloparea exterioară! Astfel, lucrările vor putea consta în schimbarea integrală a tâmplărilor exterioare cu unele eficiente energetic, termoizolarea teraselor/acoperișului și repararea/renovarea integrală a fațadelor existente, care vor fi aduse la starea inițială. Eficientizarea energetică poate prevedea și termoizolarea spațiilor la interior în baza unei soluții tehnice agrementate. Fațada (inclusiv configurația tâmplăriei) va avea un caracter unitar pentru tot imobilul, închiderea aleatorie a balcoanelor nefiind permisă. Aceasta va fi menținută doar în cazul în care proprietarii apartamentelor dețin o autorizație de construire emisă în acest sens, care va fi atașată dosarului la faza DTAC.

**Materialele și cromatica exterioară**

Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să respecte principiul simplității și sobrietății. În acest sens, pentru finisajul volumelor se vor utiliza, de preferință, materiale naturale (de exemplu: piatra, lemn, cărămidă aparentă) sau tencuiele în culori din gama tonurilor de alb, alb perlat, gri deschis sau grișe. Ca principiu compozițional, fondul fațadei va avea o nuanță deschisă, urmând ca elemente secundare (ancadramentele, soclurile, bosajele, frontoanele, stucaturile, etc.) să aibă o nuanță ușor mai închisă din aceeași gamă cromatică. Nuanțele de beige-gălbui, beige-maroni, orange, galben pai, maron și compozițiile contrastante bi- sau multicolore pentru tencuielele de fațadă nu sunt admise. Imitațiile de materiale, utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare) și utilizarea culorilor stridente sunt interzise. Panourile compozit din aluminiu precum și suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină) nu sunt admise ca





MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM  
Specificați de urbanism

OCPI București, Bd. Expoziției, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 02.07.2024  
Inlocuit: Gabriela Craciunescu

Documentații cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

### FIȘA INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții ”Consolidare seismică și creștere eficiență energetică clădire cu destinația principală de locuință situată în Intrarea Mihai Eminescu nr.1, Sector 2, București”

Valoare totală: **8.917.846,24** lei (fără TVA);  
- din care: C+M **4.749.997,20** lei (fără TVA);  
Valoare totală: **10.772.271,46** lei (cu TVA);  
- din care: C+M **5.747.496,61** lei (cu TVA);

Regim de înălțime: **D+P+3E**

Număr de apartamente: **17**

Tip clădire: clădire *cu destinația principală de locuință*;

Suprafața construită a construcției: **474,26 mp**;

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **2.370,00 mp**;

**Suprafața construcției după intervenție- nu se modifică: 2.370,00 mp**;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m<sup>2</sup> an): **59,03**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m<sup>2</sup> an): **76,91**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m<sup>2</sup> an): **8,19**

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> an): **15,35**

Numărul de persoane (ocupanți): **38**

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

**Surse de finanțare:**

- valoarea de la bugetul de stat - **7.415.292,46** lei (cu TVA);
- valoarea de la bugetul local - **3.356.979,00** lei (cu TVA)

Director Executiv  
Răzvan MUNTĂNEANU

Director Executiv Adjunct,  
Elena LICĂ- RADUCANU

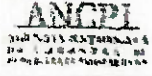
Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrări  
Șef Serviciu,  
Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere, Derulare  
Contracte Servicii  
Șef Serviciu,  
Daniela BALĂCEANU



Carte Funciară Nr. 227934-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2

**CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 227934-C1**  
**COPIE**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti  
Sectorul 2, intr. EMINESCU MIHAI, POET, Nr. 1  
Electronic: 227934-C1; Nr. Topo: -; Suprafata: -

Nr. cadastral vechi: 1928-C1

Părți comune: Casa scarii, Holuri, Coridoare, Terasa, Instalatii Tehnice, Alte parti comune.  
Observatii: -

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. CT individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		d		1	227934-C1-U1			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF;APT
		2	21	2	227934-C1-U2			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF;Ap
		2	21	3	227934-C1-U3			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF;Ap
	1	3	5	4	227934-C1-U4			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF;Ap
		1	11	5	227934-C1-U5			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF
		1	11	6	227934-C1-U6			0	Descriere: Documentatie cadastrala neinscrisa in CF
		1	12	7	227934-C1-U7			21,11	Descriere: APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE SI DEPENDINTE IN S.U= 101,06 MP - COTA PARTE INDIVIZA DE 4,51% DIN SUPRAFATA DE FOLOSINTA COMUNA A IMOBILULUI - TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 21,11 MP
		parter	2	8	227934-C1-U8			19,06	Descriere: -APARTAMENT COMPUS DIN TREI CAMERE SI DEPENDINTE, SUPRAFATA UTILA=91,52 MP, PRECUM SI COTA INDIVIZA DE 4,09% TEREN AFERENT ATRIBUIT IN FOLOSINTA DE 19,06 MP
		2	21	9	227934-C1-U9			19,76	Descriere: AP COMPUS DIN: 3 (TREI) CAMERE SI DEPENDINTE SU=99,77 M.P. IMPREUNA CU COTA INDIVIZA DE 4,24 % DIN PARTILE SI DEPENDINTELE COMUNE ALE IMOBILULUI SI TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 19,76 MP ATRIBUIT IN FOLOSINTA **NEVALIDATA**
	1	2	24	10	227934-C1-U10			77,48	Descriere: APARTAMENT COMPUS DIN 4 CAMERE SI DEPENDINTE BAIE, VESTIBUL, CULOAR, BUCATARIE, WC SERVICIU, CAMARA CU O SUPRAFATA UTILA DE 92,12 MP PRECUM SI COTA INDIVIZA DE 8,59% DIN PARTILE SI DEPENDINTELE COMUNE ALE IMOBILULUI, CAMERA DE SERVICIU SI BOXA, TEREN AFERENT LOCUINTEI DE 77,48 MP
	A	2	23	11	227934-C1-U11		0/1	20,04	Descriere: AP. COMPUS DIN 3 CAMERE SI DEPENDINTE: HOL, BUCATARIE, BAIE, CAMARA, WC, CULOAR, VESTIBUL, BOXA SUBSOL - 8,40MP CU O SUPRAFATA UTILA DE 87,81MP PRECUM SI COTA INDIVIZA DE 4,30% DIN PARTILE SI DEPENDINTELE COMUNE ALE IMOBILULUI TEREN AFERENT LOCUINTEI ATRIBUIT IN FOLOSINTA
		1	11	12	227934-C1-U12			18,27	Descriere: -apt. compus din patru camere si dependinte in s.u=62,07 mp -balcon=0,60 MP -balcon=0,60 MP -cota indiviza de 3,92% din partile si dependintele comune ale imobilului ;teren aferent cota indiviza de 18,27 mp in folosinta
		1	13	13	227934-C1-U13			21,44	Descriere: apartament compus din patru camere, vestibul, bucatarie, baie, wc, camara, doua holuri si boxa cu suprafata utila totala de 102,51 mp si cota indiviza de 21,44 mp teren aferent

Carte Funciară Nr. 227934-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: București Sectorul 2

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf. individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		demisol	FN	14	227934-C1-U14			6.52	Descriere: - TEREN SITUAT SUB CONSTRUCTIE CONFORM ART. 33 DIN H.G. 20/1996 - AP. 1 CAMERA, BUCATARIE, W.C., BOXA IN EXCLUSIVITATE, CULOAR IN COTA INDIVIZA SI DEPENDINTE SU=31,88 MP - COTA PARTE INDIVIZA DE 1,40% DIN PARTILE SI DEPENDINTELE COMUNE ALE IMOBILULUI - RTI 16050/1996 Descriere CAD: AP. LOCUINTA Informatii CP: unitate individuala Smas=31.32 Sutila=31.38 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 2, intr. MIHAI EMINESCU, nr. 1, bl. -, sc. -, et. DEMISOL, ap. FN Obs: APARTAMENT UNA CAMERA
		1	13	15	227934-C1-U15		0/1	21.11	Descriere: - cota ind. de teren atribuit conform art. 33 din H.g. 20/1996; - trei camere si dependinta cu s. u. 88,82 mp; - pivnita- 9,16 mp; - boxa - 5,85 mp; - cota ind. de 4,53% din partile comune transcris sub nr. 18702/1996
		demisol	48	16	227934-C1-U16			11,18	Descriere: - apartament compus din 3 camere si dependinta, 2 bucatarii, culoar, boxa, su=53,80 mp conform actului de proprietate, su=54,10 mp conform masuratorilor cadastrale - cota parte indiviza de 2,40 % din partile si dependintele comune ale imobilului - RTI 4920/1997; - teren aferent cota indiviza in folosinta
		3	1	17	227934-C1-U17			18.55	Descriere: trei camere si dependinta cu s.u. 90,92 mp; balcon- 1,02 mp; balcon- 0,34 mp cota ind. de 3,98% din partile de folosinta comuna a imobilului; teren situat sub constructie conf art. 33 din HG 20/1996; tr 5590/1997 Informatii CP: unitate individuala Smas=90.92 Sutila=89.05 Cota indiviza=18.55 Adresa: UAT Bucuresti, Bucuresti Sectorul 2, intr. MIHAI EMINESCU, nr. 1, et. 3, ap. 1 Obs: APARTAMENT CU TREI CAMERE
			3	18	227934-C1-U18			21.48	- compus din 3 camere si dependinta su=91,08 m.p.; boxa 5,87 m.p.; boxa 6,60 m.p.; - teren aferent conf. art.33 din H.G. 20/1996;- RTI 3753/1997-
		3	2	19	227934-C1-U19			0	Descriere: - apartament compus din 2 (doua) camere si dependinta plus camera serviciu la subsol, cu o suprafata utila de 76,48 mp - cota indiviza de 3,36% din partile de folosinta comuna ale imobilului si 15,66 mp teren situat sub constructie, conf. art. 33 din HG nr. 20/1996, act transcris sub nr. 1804/29.01.1999
			1	20	227934-C1-U20	49	0/1	10,34	Descriere: AP. COMPUS DIN 2 CAMERE DE LOCUIT SI DEPEND. SU=49,61 MP SI COTA INDIVIZA DE 2,2% DIN PARTILE DE FOL. COMUNA ALE IMOBILULUI SI 10,34 MP TEREN.
		3	6	21	227934-C1-U21	83.9	382/10000	1780/1000	Apartament compus din 3 camere si dependinta. Suprafata totala de 85.3 m.p. Teren proprietate in suprafata de 17.80 m.p.
1		3	4	22	227934-C1-U22	48.2	2.06%	9.60 mp	ap. cu 1 cam+vestibul, culoar, bucatarie, baie, w.c.
		p	4	23	227934-C1-U23	105	458/10000	2134/1000	Apartament compus din 3 camere si dependinta in suprafata totala de 105.0m.p. Teren folosinta in suprafata de 21.34 m.p.
		2	22	24	227934-C1-U24	100.6	4,41%	20,55	Apartament compus din 4 camere si dependinta in suprafata totala 104.8mp.

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
NU SUNT	

Unitate Individuala 227934-C1-U1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U2

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U3

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U4

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U5

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U6

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuala 227934-C1-U7

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
20829 / 27/09/2000	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1369 / 36/09/2000 emis de BNP VALERIA BAIAS;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BULGAC VASILE, -CASATORIT
	A1

## Unitate individuala 227934-C1-U8

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
7706 / 25/11/1999	
C.V.C. Cu Plata In Rate nr. 33058/39791/21878, din 28/07/1999 emis de . (PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. 33058/39791/21878/28.07.1999 emis de .);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SFETESCU GEORGIETA
	A1


## Unitate individuala 227934-C1-U9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
18660 / 29/08/2000	
Contract Vanzare-Cumparare nr. 2101, din 24/08/2000 emis de NP DANACICO MIHAELA DANIELA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE 1) BLUMEMFELD MIRCEA, SOT 2) BLUMEMFELD CAMELIA - GABRIELA, SOTIE
	A1

## Unitate individuala 227934-C1-U10

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
NU SUNT	
719 / 29/01/2002	
Contract Donatie nr. 3630, din 11/12/2001 emis de NOTAR PUBLIC ALEXANDRU BASARAB SINC;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin DONATIE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CUPA CRISTIAN SERGIU
	A1
20228 / 07/03/2025	
Act Administrativ nr. 20324/2, din 15/07/2002 emis de Prefectura Municipiului București;	
B2	Se notează rectificarea părții I a cărții funciare cu privire la mențiunea modului de deținere a cotei indivize de teren;
	A1

INFORMAȚII  
ORIGINALUL



Unitate individuala 227934-C1-U11

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
14167 / 14/11/2001		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 4155, din 25/07/2001 emis de BNP SILVIA SECULA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPESCU COSMIN VLADUT - SOT 2) POPESCU IOANA ANDREEA - SOTIE	A1
228005 / 03/06/2009		
Act nr. -;		
B3	Se noteaza incheierea de rectificare nr 1219/02.06.2009 la contractul de vanzare cumpare autentificat nr.4155/25.07.2001 de BNP Silvia Secula in sensul ca numarul cadastral corect este 1928/1,2,23 si nu 1926/1,2,23 cum in mod eronat a fost mentionat in contractul de vanzare cumparare.Totodata se rectifica si incheierea nr. 14167/14.11.2001 cu privire la numarul cadastral asa cum mai sus a fost mentionat.	A1

Unitate individuala 227934-C1-U12

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
14407 / 16/09/2004		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 2245, din 15/09/2004 emis de BNP MARIUS LUCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) PUIU EMILIAN CRISTIAN 2) FESNIC ANAMARIA	A1 / 8.5
517309 / 12/12/2011		
Act nr. -;		
B3	Se incorectia eroarea materiala de sub P/1 a cartii funciare, in sensul mentionarii in mod corect a numelui proprietarului tabular, acesta fiind Puiu Emilian Cristian si nu Puiu Emilian Cristian, astfel cum a fost mentionat initial. Prezenta nota s-a inregistrat in CF 49289 a imobilului identificat cu numar cadastral 1928/11. <i>Observatii: radiata prin cererea nr.67521/07.12.2015, act nr.CONTRACT DE VANZARE NR 2787/03.12.2015</i>	A1
67521 / 07/12/2015		
Act Administrativ nr. DECIZIE NR 1667, din 23/12/2004 emis de INSPECTORATUL NATIONAL PENTRU EVIDENTA PERSOANELOR;		
B4	se noteaza, ca fapt juridic, schimbarea numelui proprietarului tabular din Fesnic Anamaria in Puiu Anamaria <i>Observatii: radiata prin cererea nr.67521/07.12.2015, act nr.CONTRACT DE VANZARE NR 2787/03.12.2015</i>	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR 2787, din 03/12/2015 emis de NICA ADRIANA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PUIU SMARANDA	A1

CONFORM CU ORIGINALUL

Unitate individuală 227934-C1-U13

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
<b>32881 / 13/12/2006</b>		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Plata In Rate nr. N00304, din 30/09/1996 emis de SC APOLODOR SA (PROCES VERBAL PREDARE-PRIMIRE nr. N00304/30.09.1996 emis de SC APOLODOR SA; CERTIFICAT MOSTENITOR nr. 258/01.09.2004 emis de BNP VIDICAN IOANA LAMBINA; INCHEIERE RECTIFICARE nr. 95/06.10.2006 emis de BNP VIDICAN IOANA LAMBINA.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1 1) NICULUT MARIA	A1
<b>823 / 15/01/2007</b>		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 47, din 12/01/2007 emis de BNP CONSTANTIN DELIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MIHAI AURA MONICA, necasatorita	A1 / G6
<b>65055 / 23/11/2015</b>		
Act Administrativ nr. 2343/2015, din 23/11/2015 emis de SCPEJ OCHIAN DORU CATALIN SI NENECI ALEXANDRU;		
B3	se noteaza procesul verbal de licitatie, dos ex. 2343/2015 (la care au fost conexate 2344/2015 si 2345/2015) prin care a fost declarat adjudecator al imobilului BALAN ANA-MARIA casatorita <i>Observatii: Radiata prin cererea nr. 71501/23.12.2015, act nr. act de adjudecare dosar nr. 2343/2015/23.12.2015</i>	A1 / G6
<b>71501 / 23/12/2015</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. act de adjudecare-dosar nr. 2343/2015, din 23/12/2015 emis de BEJ OCHIAN DORU-CATALIN (Incheiere din 23.12.2015 emisa de BEJ Ochian Doru Catalin);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BALAN ANA MARIA, -casatorita	A1

Unitate individuală 227934-C1-U14

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
<b>887981 / 26/06/2007</b>		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 738, din 07/11/1996 emis de SC APOLODOR SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) IVANESCU CRISTINA 2) IVANESCU ALEXANDRU	A1

Unitate individuală 227934-C1-U15

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
<b>1029488 / 09/10/2007</b>		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1208, din 28/11/1996 emis de SC APOLODOR SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: -, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1 1) POPESCU VALERIU 2) POPESCU MARIA	A1
<b>384933 / 26/08/2008</b>		
Contract Donatie nr. 5413, din 26/08/2008 emis de BNP DOBROTA VITZMAN NORIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POPESCU CODIN-CODRUT	A1

CONFORM CU ORIGINALUL

Unitate individuala 227934-C1-U16

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>NU SUNT</b>		
<b>255436 / 13/05/2008</b>		
Contract Vânzare-Cumparare nr. 2730 / 1996 emis de SC APOLODOR SA (CERTIFICAT MOSTENITOR nr. 72 / 2008 emis de NP IOANA BORDEIANU);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/2, dobandit prin MOSTENIRE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) BASICA GHEORGHE	A1 / B-2
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: 1/2, dobandit prin MOSTENIRE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 3) TRASCA ELENA	A1 / B-3
<b>27349 / 17/06/2014</b>		
Act Notarial nr. 39, din 11/06/2014 emis de NP NEGRU RADU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 3) BASICA GHEORGHE	A1
<b>23751 / 11/05/2015</b>		
Act Notarial nr. 460, din 08/05/2015 emis de HARUTA LUDMILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) GONTEA OCTAVIA ELA, necasatorita	A1 / B-5
<b>18624 / 28/03/2016</b>		
Act Notarial nr. 341, din 25/03/2016 emis de HARUTA LUDMILA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/2 1) RANGIU IOANA GABRIELA 2) DUMITRESCU IOANA GABRIELA	/ B.7 A3 / B.6
<b>31697 / 03/06/2020</b>		
Act Administrativ nr. 890266, din 05/08/2017 emis de Consiliul Local sector 2;		
B6	Se noteaza schimbarea numelui proprietarului de sub B5, aceasta purtand, in prezent numele de Dumitrescu Ioana Gabriela	/ B.7 A1
Contract De Vânzare-Cumparare nr. 813, din 02/06/2020 emis de Alexandru Elena Simona;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BUZATU CRISTINEL	A1

CONFORM CU ORIGINALUL

Unitate individuala 227934-C1-U17

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
326122 / 07/07/2008		
Contract Vanzare-Cumparare nr. NO2798, din 06/03/1997 emis de SC APOLODOR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: -, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1 1) MARGU CATALINA 2) MARGU PETRIGI DORU	A1
357493 / 31/07/2008		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 1541, din 28/07/2008 emis de BNP MIU ADRIAN CLAUDIU;		
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, Cota: -, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) GOLEASE POMPIIU GABRIEL, inscriere provizorie sub conditia suspensiva a achitarii restului de pret 2) GOLEASE MIHAELA ANGA, inscriere provizorie sub conditia suspensiva a achitarii restului de pret	A1
311880 / 01/07/2011		
Declaratie Autentica nr. 2612, din 28/11/2008 emis de NP MARIA LEANCA;		
B5	JUSTIFICAREINTABULARE DEFINITIVA, drept de PROPRIETATE, Cota: DEVALMASIE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) GOLEASE POMPIIU GABRIEL	A1
B6	JUSTIFICAREINTABULARE DEFINITIVA, drept de PROPRIETATE, Cota: DEVALMASIE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) GOLEASE MIHAELA ANGA	A1
49392 / 21/10/2014		
Act Administrativ nr. act de adjudecare nr.775, din 17/10/2014 emis de Bej stancu marian;		
B7	Se respinge cererea	A1
58663 / 09/12/2014		
Act Administrativ nr. 249040, din 05/12/2014 emis de ANAF (ACT DE ADJUDECARE NR.775/17.10.2014 DOSAR EXEC. 775/2014 EMIS DE BEJ STANCU MARIAN ; CHITANTA SERIA TS702 NR.20200013243 /09.12.2014 ;CHITANTA SERIA TS702 NR.20200013242/09.12.2014);		
B8	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) YOUNIS MASLAMA 2) YOUNIS IULIA	A1
9607 / 26/02/2015		
Act Administrativ nr. INCHEIERE IN DOS. DE EXEC. NR. 775/2014, din 19/01/2015 emis de SCPEJ DOBRA, COSOREANU SI ASOCIATII (Act administrativ nr. 249040, din 05.12.2014, emis de ANAF, ACT DE ADJUDECARE NR.775/17.10.2014 DOSAR EXEC. 775/2014 EMIS DE BEJ STANCU MARIAN ; CHITANTA SERIA TS702 NR. 20200013243 /09.12.2014 ;CHITANTA SERIA TS702 NR.20200013242/09.12.2014);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, justificare intabulare definitiva, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) YOUNIS MASLAMA 2) YOUNIS IULIA	A1
72458 / 08/12/2016		
Act Notarial nr. 2045, din 06/12/2016 emis de Manescu Irina Ioana Angela;		
B10	Se noteaza Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare cu termen de perfectare a contractului de vanzare-cumparare in forma autentica pana cel mai tarziu la data de 28.02.2017 1) LANDRY THIERRY PAUL GILBERT, bun propriu	A1
11150 / 02/03/2017		
Act Notarial nr. 353, din 01/03/2017 emis de Manescu Irina Ioana Angela;		
B11	In baza actului aditional aut. 353/2017 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare aut.2045/2016 se noteaza prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare n forma autentica pana la data de 01.05.2017.	A1
36186 / 20/06/2017		
Act Notarial nr. 803, din 19/06/2017 emis de Manolescu Andreea; Act Notarial nr. 804, din 19/06/2017 emis de Manolescu Andreea;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 1) LANDRY THIERRY PAUL GILBERT, bun propriu	A1/B.15.
B13	se noteaza interdictiile de grevare cu sarcini si/sau servituti 1) ALPHA BANK ROMANIA SA	A1
9077 / 05/02/2024		
Act Notarial nr. 98, din 02/02/2024 emis de Manolescu Andreea; Act Administrativ nr. CG/960981, din 04/07/2015 emis de Primaria sector 4 Bucurestii;		
B14	In baza articolelor 321 aliniatul 2 și 902 aliniatul 2 punctul 5 din Noul Cod Civil, se	A1

notează faptul ca imobilul are "destinația de locuința a familiei"	
74732 / 12/09/2024	
Act Notarial nr. 1146, din 11/09/2024 emis de Florea Irene Emanuela;	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) LANDRY NICOLETA-BOGDANA
A1	

**Unitate individuala 227934-C1-U18**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
402764 / 10/09/2008		
Contract Vanzare-Cumparare nr. 804, din 07/11/1996 emis de SC APOLODOR SA (ADEVERINTA nr. 14770 / 2007/07.11.1996 emis de A.F.J. - ACHITARE INTEGRALA.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventia, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 1) ACATRINEI VALENTINO 2) ACATRINEI VIOLETA VALENTINA	A1 / B.2, B.3, B.4
49394 / 17/06/2021		
Act Notarial nr. 29, din 16/06/2021 emis de Mermeze Speranta Catrinei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) ACATRINEI VIOLETA-VALENTINA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) ACATRINEI BOGDAN ALEXANDRU	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) ACATRINEI IULIA MONICA	A1

**Unitate individuala 227934-C1-U19**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
447117 / 17/10/2008		
Contract Vanzare Cumparare Cu Plata In Rate nr. N00645, din 01/11/1996 emis de PMB REPREZENTATA PRIN SC APOLODOR SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Cota: DEVALMASIE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) COLEASE POMPIIU GABRIEL 2) COLEASE MIHAELA ANGA	A1
60421 / 29/10/2015		
Act Administrativ nr. 1301/2013, din 29/10/2015 emis de EXECUTOR JUDECATORESC BUCUR SERBAN CONSTANTIN;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DUMITRU LORINA EMANUELA, NECASATORITA	A1
69930 / 16/12/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1301/2013, din 10/12/2015 emis de BEJ BUCUR SERBAN CONSTANTIN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DUMITRU LORINA EMANUELA, -necasatorita	A1

CONFORM CU ORIGINALUL



## Unitate individuala 227934-C1-U20

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
8356 / 06/12/1999		
Act De Vânzare Cumparare nr. 5180, din 08/09/1999 emis de S.C. APOLODOR S.A.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DUMITRACHE SILVIA	/ B.2, B.3 A±
56235 / 13/07/2021		
Act Notarial nr. 21, din 12/07/2021 emis de Sandina Tabarana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) FLOREA CONSTANȚA-RODICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) DUMITRACHE GABRIEL GEORGES	A1

## Unitate individuala 227934-C1-U21

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
42582 / 26/05/2022		
Act Administrativ nr. 1753, din 23/12/1996 emis de S.C. Apolodor S.A.; Act Administrativ nr. 28650, din 13/12/1999 emis de PMB; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 28/06/2022 emis de Ing. Niculae Teodor; Act Administrativ nr. 113674, din 23/05/2022 emis de DVBL S2;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LIXANDRU MARIA 2) LIXANDRU VASILE	/ B.2 A±
14199 / 21/02/2023		
Act Notarial nr. 236, din 17/02/2023 emis de Isac Nicoleta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LIXANDRU NICULAE	A1

## Unitate individuala 227934-C1-U22

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
9935 / 07/02/2024		
Act Notarial nr. 33, din 06/05/1998 emis de Serbanescu Cristide-Gabriel; Act Administrativ nr. CD/777211, din 08/09/2006 emis de Primaria Sectorului 2; Act Administrativ nr. 00198134006, din 04/10/2023 emis de Groupama Asigurari SA; Act Administrativ nr. N04092, din 29/08/1997 emis de SC Apolodor SA; Act Administrativ nr. 144990, din 29/01/2024 emis de DGVBL Sector 2; Act Administrativ nr. 144656, din 27/01/2024 emis de DGVBL Sector 2;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STOI RUXANDRA, (fosta Botez)	A±
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) BOTEZ ALEXANDRU	A1
44724 / 27/05/2024		
Act Notarial nr. 340, din 24/05/2024 emis de Maftel Boroi Elena Paula;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) BOTEZ ALEXANDRU 2) BURADA ȘTEFANIA IRINA	A1

## Unitate individuala 227934-C1-U23

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
19177 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. 641, din 04/11/1996 emis de S.C. APOLODOR S.A.; Act Administrativ nr. 150064, din 29/02/2024 emis de DGVBL Sector 2; Act Administrativ nr. 00207224634, din 21/02/2024 emis de Omniasig Vienna Insurance Group S.A.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MOLDOVEANU GABRIELA	A1

**Unitate individuala 227934-C1-U24**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
NU SUNT		
43828 / 23/05/2024		
Act Administrativ nr. 116339, din 20/05/2024 emis de DGVBL SECTOR 2; Act Notarial nr. 92, din 25/10/2012 emis de NP Elena Simona Alexandru; Act Administrativ nr. 00195802426, din 16/08/2023 emis de PAID; Act Administrativ nr. 180, din 28/09/1996 emis de SC Apolodor SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SOCEA AURICA	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16, cota initiala 2/16 1) SOCEA AURICA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) SCHAUS MARIA CRISTINA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) TUNARU MIHAELA ADRIANA	A1

**C. Partea III. Sarcini**

**CONSTRUCTIE**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U1**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate Individuala 227934-C1-U2**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate Individuala 227934-C1-U3**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U4**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U5**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U6**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

CONFORM CU ORIGINALUL



**Unitate individuala 227934-C1-U7**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
20830 / 27/09/2000		
Contract Ipoteca nr. 1371, din 26/09/2000 emis de BNP VALERIA BAIAS;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini:IPOTECA PENTRU SUMA DE 337 000 000 LEI 1) BRD -GSG SUC. CIMPINEANU	A1
22961 / 19/09/2005		
Contract Ipoteca nr. 2251, din 16/09/2005 emis de BNP GHEORGHITA ALBU ;		
C2	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare:18000 EUR, Sarcini:SE INSCRIE IPOTECA PENTRU SUMA DE 18.000 EUR PLUS DOBANZI , COSTURI SI COMISIOANE AFERENTE SI SE NOTEAZA INTERDICTIA DE INSTRAINARE, GREVARE, RESTRUCTURARE SI DEZMEMBRARE 1) BRD-GSG-AGENTIA PT PERSONAL TURN-EXTENSIA-SUG-ACADEMIEI <i>Observatii:Radiate prin cererea nr.24736/10.07.2012, act nr.3614(DECLARATIE)/06.07.2012</i>	A1
24736 / 10/07/2012		
Act Notarial nr. 3614(DECLARATIE), din 06/07/2012 emis de BNP. MARINCA ALEXANDRA MAGDALENA;		
C3	se radiaza ipoteca si interdictiile inscrise prin incheierea nr. 22961/2005	A1

**Unitate individuala 227934-C1-U8**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U9**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Unitate individuala 227934-C1-U10**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
719 / 29/01/2002		
Contract Donatie nr. 3630, din 11/12/2001 emis de NOTAR PUBLIC ALEXANDRU BASARAB;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER 1) CUPA-PETRE	/C3A1
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER 1) CUPA CLEMENTA	A1
90323 / 31/10/2024		
Act Administrativ nr. DS/207486, din 11/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SECTOR 2;		
C3	Se radiaza inscrierea de sub C1	A1

CONFORM CU  
REGISTRUL



## Unitate Individuala 227934-C1-U11

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
698 / 29/01/2002		
Contract Ipoteca nr. 39, din 18/01/2002 emis de BNP TAMARA MARIANA POPA;		
C1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Sarcini: SE INSCRIE IPOTECA, INTERDUGTIE DE INSTRAINARE SI DE GREVARE PENTRU SUMA DE 26134 EURO PLUS DOBÂNZI SI COMISIOANE AFERENTE, cota actuala 0/1 3) BANQUE FRANCO ROUMAINE PARIS S.A. - SUC BUCURESTI	A1
248659 / 08/05/2008		
Act nr. -;		
C2	-IN BAZA ADRESEI NUMARUL 1325 DIN 07.05.2008 EMISA DE ANGLO ROMANIAN BANK LIMITED ANGLIA LONDRA SUCURSALA BUCURESTI SUCCESOARE IN DREPTURI A BANQUE FRANCO ROUMAINE PARIS S.A. SUCURSALA BUCURESTI, SE RADIAZA IPOTECA SI INTERDICTIILE INSCRISE CU INCHEIEREA NUMARUL 698 DIN 29.01.2002 - PROPRIETAR POPESCU COSMIN VLADUT SI POPESCU IOANA ANDREEA.	A1
228005 / 03/06/2009		
Contract Ipoteca nr. 195, din 02/06/2009 emis de BNP POPA MARIANA TAMARA;		
C3	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: ipoteca pentru suma de 79.000 EURO plus dobanzi, comisioane si cheltuieli de executare si se noteaza interdictie de instrainare, grevare si demolare 1) ANGLO-ROMANIAN BANK LIMITED ANGLIA LONDRA SUC BUCURESTI	A1 / C.5
310507 / 30/06/2011		
Act nr. -;		
C4	In baza contractului de transfer al contractului de credit incheiat la data de 16.06.2011, intre ANGLO-ROMANIAN BANK LIMITED, in calitate de cedent si Banca Comerciala Romana SA, in calitate de cesionar, se noteaza contractul de transfer al contractului de credit cu numarul 26 CI , incheiat la data de 02.06.2009, intre cedent si client, respectiv Popescu Cosmin Vladut si Popescu Ioana Andreea. Prezenta nota s-a efectuat in CF 20876 a imobilului identificat cu numar cadastral 1928/1.2,23, proprietatea lui Popescu Cosmin Vladut si Popescu Ioana Andreea.	A1 / C.5
97475 / 16/11/2023		
Act Notarial nr. 477, din 16/11/2023 emis de Tomescu Livia Mihaela;		
C5	Se notează faptul că au fost aduse modificări actului, în baza cărui a fost înscris dreptul de ipoteca sub C3, C4 cu privire la conversia monedei creditului din EURO în RON, astfel încât soldul creditului în noua monedă va fi în valoare de 392.637,90 RON plus celelalte obligații aferente creditului.	A1

## Unitate Individuala 227934-C1-U12

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
14408 / 16/09/2004		
Contract Garanție Imobiliara nr. 2246, din 15/09/2004 emis de BNP MARIUS LUCA;		
C1	INSGRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: IPOTECA RANG I SE NOTEAZA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE PENTRU SUMA DE 300 000 000 LEI PLUS DOBÂNZI, PENALITATI 3) ING BANK SUC AMSTERDAM SUC. BUG.	A1
455587 / 26/10/2011		
Act nr. -;		
C2	In baza adresei nr. RB/RCL/372-18.01.2011 emisa de ING.BANK N.V, AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI, se radiaza Ipoteca si interdictiile inscrise in baza contractului de ipoteca aut. 2246/2004 in favoarea ING.BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI.	A1
673 / 08/01/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 367/D/2015, din 06/01/2016 emis de BEJA DINU ILIE, LUPULESCU CATALIN-GIGEL, VERDES ADRIANA-MIHAELA, MARGULESCU RAMONA MARIA;		
C3	Se respinge cererea de notare urmarire silita	A1
6810 / 05/02/2016		
Certificat Grefa nr. 4354/300/2016, din 05/02/2016 emis de JUD SECT 2;		
C4	se noteaza litigiul-dosar nr. 4354/300/2016 aflat pe rolul Judecatoriei sector 2 Bucuresti, privind pe reclamanta Craciun Mihaela in contradictoriu cu paratii Puiu Emilian Cristian, Puiu Ana Maria si Puiu Smaranda, avand ca obiect actiunea oblica (revocatorie) privind contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr 2787 din 3.12.2015 de BIN Nica Adriana, privind imobilul inscris in prezenta carte funciara	A1

## Unitate Individuala 227934-C1-U13

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
823 / 15/01/2007		
Contract Ipoteca nr. 48, din 12/01/2007 emis de BNP CONSTANTIN DELIA;		
C1	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: se inscrie ipoteca pentru suma de 81.000 Euro plus dobanzi, dobanzi majorate, costuri si speze aferente, privilegiul finantatorului si se noteaza interdictiile de instrainare si grevare 1) ALPHA-BANK ROMANIA SA-BUCURESTI SUC. STEFAN GEL MARE	A1
340030 / 24/08/2010		
Contract Ipoteca nr. 808, din 23/08/2010 emis de NP LIDIA PITREL;		
C2	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: se inscrie ipoteca pentru suma de 81.283,78 Euro plus dobanzi, speze, taxe, comisioane si cheltuieli aferente si se noteaza interdictiile de instrainare, ipotecare, inchiriere, restructurare, dezmembrare, demolare si grevare de sarcini 1) EMPORIKI-BANK ROMANIA SA - SUC. ALBA IULIA Observatii: Radiata prin cererea nr. 71501/23.12.2015, act nr. act de adjudecare dosar nr. 2343/2015, 23.12.2015	A1
340040 / 24/08/2010		
Contract Ipoteca nr. 809, din 23/08/2010 emis de NP LIDIA PITREL;		
C3	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: se inscrie ipoteca pt suma de 42.466,22 EURO + dobanzi, speze, taxe, comisioane, cheltuieli si se noteaza interdictie de instrainare, ipotecare, inchiriere, restructurare, dezmembrare, demolare si grevare de sarcini 1) EMPORIKI-BANK ROMANIA SA SUC ALBA IULIA Observatii: Radiata prin cererea nr. 71501/23.12.2015, act nr. act de adjudecare dosar nr. 2343/2015, 23.12.2015	A1
439887 / 25/11/2010		
Act nr. -;		
C4	In baza adresei nr. 605/23.11.2010 emisa de Alpha Bank Romania SA - Suc. Stefan cel Mare, se radiaza dreptul de ipoteca si interdictiile inscrise prin incheierea nr. 823/2007 - proprietar - Mihai Aura Monica.	A1
46680 / 28/08/2015		
Somatie nr. DOSAR EXECUTARE NR. 2345, din 27/08/2015 emis de SCPEJ OCHIAN DORU CATALIN SI NENECI ALEXANDRU (INCHEIERE DIN 25.08.2015 EMISA IN DOS. 2345/2015 DE BEJ OCHIAN DORU CATALIN);		
C5	Se noteaza inceperea urmaririi silita pentru suma de 132.797,25 EUR debit si 15.844,28 lei cheltuieli de executare silita 1) CREDIT AGRICOLE BANK ROMANIA SA Observatii: Radiata prin cererea nr. 71501/23.12.2015, act nr. act de adjudecare dosar nr. 2343/2015/23.12.2015	A1 / G-6
71501 / 23/12/2015		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. act de adjudecare-dosar nr.2343/2015, din 23/12/2015 emis de BEJ OCHIAN DORU-CATALIN (incheiere din 23.12.2015 emisa de BEJ Ochian Doru Catalin);		
C6	Se radiaza sarcinile de sub C2, C3 si C5	A1

## Unitate Individuala 227934-C1-U14

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

## Unitate Individuala 227934-C1-U15

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
384933 / 26/08/2008		
Contract Donatie nr. 5413, din 26/08/2008 emis de BNP DOBROTA-VITZMAN NORIN;		
C1	INSGRIERE, drept de UZUFRACT VIAGER, Sarcini: se inscrie dreptul de uzufruct viager 1) POPESCU VALERIU	/ C.3 A2
C2	INSCRIERE, drept de UZUFRACT VIAGER, Sarcini: se inscrie dreptul de uzufruct viager 1) POPESCU MARIA	A1
87986 / 23/10/2024		
Act Administrativ nr. D11/455596, din 16/08/2023 emis de Consiliul Local Sector 2;		
C3	Se radiaza inscrierea de sub C1	A1

Unitate Individuala 227934-C1-U16

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
427397 / 01/10/2008		
Certificat Greș nr. 10778/300 / 2008 emis de JUDECATORIA SECTOR 2 BUCUREȘTI;		
C1	NOTARE, drept de EXISTENȚĂ LITIGIU, Sarcini: litigiu având ca obiect anulare certificat de moștenitor nr.72/27.03.2008 eliberat de Societatea Civilă "Mentor" - Birou Notarial și succesiune de pe urma defunctei Iordan Maria decedată la 16.11.2007, cu ultimul domiciliu în București, str. Mihai Eminescu, nr.1, sector 2 - reclamant fiind BOGOSLOV MARIA, ENESCU MIHAI, BASICA CONSTANTIN, BASICA ION, ALEXANDRU NICOLAE, BASICA MIRCEA și parți BASICA GHEORGHE și TRASCA ELENA 1) BOGOSLOV MARIA Observații: Radiată prin cererea nr.23898/27.05.2014, act nr.626/22.01.2010	A1
23898 / 27/05/2014		
Hotărâre Judecătorească nr. 626, din 22/01/2010 emis de JUDECATORIA SECTORULUI 2;		
C2	Se radiază litigiul înscris prin încheierea nr.427397/2008.	A1

Unitate Individuala 227934-C1-U17

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
498530 / 28/11/2011		
Contract Imprumut nr. 1364, din 25/11/2011 emis de NP CIUHAN AURORA BRAILA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: , Sarcini: drept de ipoteca pentru suma de 112.000 Euro și celelalte obligații de plată aferente creditului; notarea cu efect de opozabilitate a interdicțiilor de instrainare și grevare (art. 902 pct. 8 C.C.) 1) YOUNIS MASLAMA SI YOUNIS JULIA Observații: Radiată prin cererea nr.9607/26.02.2015, act nr. INCHEIERE IN DOS. DE EXEC. NR. 775/2014/19-01-2015	A1
59790 / 18/12/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. dosar executare nr.1301/2013, din 17/12/2013 emis de BEJ BUJUR SERBAN CONSTANTIN (încheiere din 10.10.2013 pronunțată de Judecătoria Sector 2 București, Secția Civilă-dosar nr. 27094/300/2013);		
C2	Se notează cererea de urmărire imobiliară din dosarul de executare nr.1301/2013 B.E. J. Bucur Serban Constantin, pentru recuperarea sumei de 20.000,00 EUR; reprezentând credit restant și 9.224,64 Lei, reprezentând cheltuieli de executare silită, în favoarea creditorului Glavon Cristian Ionut, asupra cotei din imobil proprietatea lui Golease Pompiliu Gabriel Observații: Radiată prin cererea nr.9607/26.02.2015, act nr. INCHEIERE IN DOS. DE EXEC. NR. 775/2014/19-01-2015	A1
15671 / 04/04/2014		
Hotărâre Judecătorească nr. fn, din 28/03/2014 emis de judecătoria sector 2;		
C3	Se notează cererea de urmărire imobiliară din dosarul de executare nr. 775/2014 B.E. J. Dobra Narcis Constantin, pentru recuperarea sumei de 112.000 EURO + 13403,54 Lei 1) YOUNIS MASLAMA 2) YOUNIS JULIA Observații: Radiată prin cererea nr.9607/26.02.2015, act nr. INCHEIERE IN DOS. DE EXEC. NR. 775/2014/19-01-2015	A1
9607 / 26/02/2015		
Act Administrativ nr. INCHEIERE IN DOS. DE EXEC. NR. 775/2014, din 19/01/2015 emis de SCPEJ DOBRA, COSOREANU SI ASOCIATII (Act administrativ nr. 249040, din 05.12.2014, emis de ANAF, ACT DE ADJUDECARE NR.775/17.10.2014 DOSAR EXEC. 775/2014 EMIS DE BEJ STANCU MARIAN ; CHITANTA SERIA TS702 NR. 20200013243 /09.12.2014 ;CHITANTA SERIA TS702 NR.20200013242/09.12.2014);		
C4	se radiază înscrierile de sub C1,C2,C3	A1
36186 / 20/06/2017		
Act Notarial nr. 804, din 19/06/2017 emis de Manolescu Andreea;		
C5	intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:296930 LEI, și celelalte obligații aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA	/ C.6A1
3514 / 17/01/2024		
Act Notarial nr. 44, din 16/01/2024 emis de Manolescu Andreea;		
C6	se radiază înscrierile de sub C5, B13	A1

Unitate individuală 227934-C1-U18

Inscrisul privind desmembrările dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CONFORM CU ORIGINALUL



Unitate Individuala 227934-C1-U19

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		
447117 / 17/10/2008		
Act nr. -;		
C1	Se noteaza credit GEG neachitat.	A1
C2	In baza adresei 3600/17.03.1998 emisa de CGMB - DAFI, se radiaza notarea se sub Pli/1, cu privire la mentiunea credit neachitat.	A1
485725 / 25/11/2008		
Contract Garantie Reala Imobiliara nr. 7303, din 24/11/2008 emis de NP IOANA BORDEIANU;		
C3	INSCRIERE, drept de IPOTECA, Valoarea: , Sarcini: se inscrie ipoteca pt suma de 350.000 ron + dobinzi comisioane si alte cheltuieli aferente si se noteaza interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, restructurare demolare 1) LIBRA-BANK SA Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
28958 / 12/06/2013		
Hotarare Judecatoreasca nr. 71352, din 02/08/2011 emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti (certificat de inregistrare de mentiuni emis la data de 04.08.2011 de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, certificat constatator emis la data de 03.08.2011 de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, Hotararea nr.1 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 06.07.2011 a Libra Bank SA, certificat de inregistrare seria B, nr.2455842/04.08.2011 emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti);		
C4	Se noteaza schimbarea denumirii creditorului de sub partea C3 a prezentei carti funciare din LIBRA-BANK SA in LIBRA-INTERNET-BANK SA. Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
Act Notarial nr. 763, din 10/06/2013 emis de BNP ALEXANDRESCU LIUBA LILIANA;		
C5	Se noteaza contractul de novatie, prin care partile au convenit de comun acord novatia debitorului din contractul de garantie reala imobiliara aut.sub nr.7303/24.11.2008 de notar public Ioana Bordeianu, din SC LAWRENCE TEHNOIDENT SRL in SC UNIVERSAL DENTAL SRL, astfel ca noul debitor va fi SC UNIVERSAL DENTAL SRL. Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
51525 / 01/11/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. adresa dosar executare nr.1301/2013, din 29/10/2013 emis de BEJ BUCUR SERBAN CONSTANTIN (Incheiere din 10.10.2013 pronuntata de Judecatoria Sector 2 Bucuresti Sectia Civila);		
C6	Se noteaza cererea de urmarire imobiliara din dosarul de executare nr.1301/2013 B.E.J. Bucur Serban Constantin, pentru recuperarea sumei de 20.000,00 EUR (la cursul BNR din ziua platii), reprezentand credit restant si 8.556,24 Lei, reprezentand cheltuieli de executare silita, in favoarea creditorului Glavan Cristian Ionut, asupra cotei din imobilt proprietatea lui Colease Pompiliu Gabriel 1) GLAVAN-CRISTIAN IONUT Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
48512 / 16/10/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 20080/300/2014, din 07/10/2014 emis de JUD S2;		
C7	Se noteaza cererea de urmarire imobiliara din dosarul de executare nr. 1305/2014/14.10.2014 B.E.J. Ivan Traian Daniel, pentru recuperarea sumei de 46521.15 Lei 1) SC MOTORACTIVE IFN SA Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
541 / 08/01/2015		
Act Administrativ nr. 1, din 07/01/2015 emis de BEJ Naglici Mihai Serban;		
C8	Se noteaza incuviintarea urmaririi silita in dosarul de executare nr.1/2015 pentru suma de 361.005,93 lei reprezentand creanta si 11.774,81 lei cheltuieli de executare silita 1) LIBRA-INTERNET-BANK SA Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
28200 / 03/06/2015		
Act Administrativ nr. 12260/2014, din 30/04/2015 emis de BEJ CATALIN VISAN SI ANDREI DORCIOMAN;		
C9	Se noteaza incuviintarea urmaririi silita in dosarul de executare nr.12260/2014 pentru suma de 59636,54 lei debitorii Colease Pompiliu Gabriel si Colease Mihaela Anca, creditor 1) RAIFFEISEN-BANK SA Observatii: Radiata prin cererea nr.69930/16.12.2015, act nr.1301/2013/10.12.2015	A1
54384 / 05/10/2015		
Somatie nr. dosar executare nr.157/2015, din 29/09/2015 emis de BEJ FRINCU MARIUS CLAUDIU (incheiere din 12.01.2015 Judecatoria CAMPINA :INCHEIEREA DIN 14.09.2015 DOS.EXC.157/2015 BEJ FRINCU MARIUS CLAUDIU );		
C10	Se noteaza inceperea urmaririi silita pentru suma de 5.970,89 EURO si suma de	A1

2.060,95 lei reprezentând rest de împrumut nerestituit și cheltuieli de execuție + sume de 1.904,95 lei (TVA inclus) reprezentând onorariu executor și cheltuieli de execuție
1) RADU GHEORGHE
Observații: Radiată prin cererea nr. 59930/16.12.2015, act nr. 1301/2013/10.12.2015

## Unitate individuală 227934-C1-U20

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
8356 / 06/12/1999	
Act nr. :	
C1 IMOBIL DOBANDIT IN BAZA LEGII 112/1995	A1

## Unitate individuală 227934-C1-U21

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	
14199 / 21/02/2023	
Act Notarial nr. 236, din 17/02/2023 emis de Isac Nicoleta;	
C1 Intabulare, drept de UZUFRACT, viager	A1
1) LIXANDRU VASILE 2) LIXANDRU MARIA	
C2 Intabulare, drept de IPOTECĂ LEGALĂ, Valoare: , conform articolului 2.386 alineatul 4 din Noul Cod Civil pentru plata rentei în bani corespunzătoare întreținerii neexecutate	A1
1) LIXANDRU VASILE 2) LIXANDRU MARIA	

## Unitate individuală 227934-C1-U22

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuală 227934-C1-U23

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Unitate individuală 227934-C1-U24

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

FORM CU  
ORIGINALUL

TRIBUNALUL BUCUREȘTI  
JUDECĂTORIA SECTORULUI 2  
Dosar nr. 27/A/2003



### ÎNCHEIERE

Ședința din camera de Consiliu de la 20.03.2003

Instanța compusă din:

PREȘEDINTE : RADU DANIEL  
GREFIER : LUMINITA STOIAN



Pe rol fiind solutionarea cererii de acordare a personalitatii juridice formulata de petenta Asociatia de Proprietari bloc 1 cu sediul in localitatea Bucuresti, Str. Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, sector 2.

Fara citarea partilor.

Procedura legal indeplinita.

S-a facut referatul cauzei de catre grefierul de sedinta, dupa care nemaifiind altele cereri de formulat sau probe de administrat, instanta constata cauza in stare de judecata si o retine spre solutionare.

### INSTANTA

Constata ca prin cererea inregistrata la aceasta instanta, la data 13.03.2003, petenta Asociatia de Proprietari bloc 1 cu sediul in localitatea Bucuresti, Str. Intrarea Mihai Eminescu nr. 1 sector 2 a solicitat ca prin incheierea de sedinta ce se va pronunta, sa se dispuna acordarea personalitatii juridice si inscrierea in Registrul Persoanelor Juridice de la grefa Judecatoriei Sectorului 2 Bucuresti.

Instanta constata ca cererea a fost inregistrata in conformitate cu dispozitiile art. 5 alin. 2 din Regulamentul cadru al Asociatiei de Proprietari, modificat prin Legea nr. 145/1999 la Administratia Financiara si ca la dosar s-au depus: procesul-verbal al Adunarii Generale de constituire, tabelul membrilor, statutul autentificat si acordul de asociere cu descrierea proprietatii.

Analizand actele si lucrarile dosarului, instanta constata ca sunt indeplinite conditiile prevazute de art. 2 si art. 4 din Regulamentul cadru al Asociatiei de Proprietari, modificat prin Legea nr. 145/1999, pentru acordarea personalitatii juridice, motiv pentru care, in baza art. 331 si urm. din Cpr.civ. si art. 5 din Regulamentul cadru al Asociatiei de Proprietari, modificat prin Legea nr. 145/1999.

### DISPUNE

Admite cererea formulata de Asociatia de Proprietari bloc 1 cu sediul in localitatea Bucuresti, Str. Intrarea Mihai Eminescu nr. 1, sector 2.

Acorda personalitate juridica Asociatiei de Proprietari bloc 1.

Pune in vedere Asociatiei Proprietarilor dispozitiile art. 12 din regulamentul cadru de aplicare a Legii nr. 114/1996, rep. si modif.

Cu recdurs in 5 zile de la comunicare.

Executorie.

Pronuntata in sedinta publica, azi 20.03.2003.

PRESEDINTE

GREFIER

JUDECĂTORIA SECTORULUI 2  
BUCUREȘTI

Prezenta copie fiind conformă cu originalul,

instanța a fost înregistrată în acest Registru la data 27/11/2003

de noi. def. Surtova



CONFORM CU ORIGINALUL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

Nr. cerere	30291
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100205444077



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 227934 Bucuresti Sectorul 2

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:1928

Adresa: Jud. Bucuresti, UAT Bucuresti Sectorul 2, Loc. Bucuresti Sectorul 2, Intr EMINESCU MIHAI, POET, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	227934	Din acte: 902 Masurata: 829	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 227934-C1; Imobil delimitat astfel: intre punctele 1-2-poarta acces incinta;2-3-calcanul constructiei C1;3-4-neimprejmuit,4-5-calcanul constructiei C1;5-6-gard din tabla;6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1-gard din beton.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>49395 / 17/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 29, din 16/06/2021 emis de Mermeze Speranta Catrinel; Act Administrativ nr. NO 0804, din 07/11/1996 emis de Apolodor SA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cota indiviza de 21,48 mp ), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
<b>56235 / 13/07/2021</b>		
Act Notarial nr. 21, din 12/07/2021 emis de Sandina Tabarana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei indiviza de 10,34 mp aferenta UI cu IE 227934-C1-U20, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) FLOREA CONSTANȚA-RODICA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei indiviza de 10,34 mp aferenta UI cu IE 227934-C1-U20, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) DUMITRACHE GABRIEL GEORGES	A1
<b>20228 / 07/03/2025</b>		
Act Administrativ nr. 20324/2, din 15/07/2002 emis de Prefectura Municipiului București;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cota indiviză de 77,48 mp este aferentă UI cu IE nr. 227934-C1-U10), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CUPĂ CRISTIAN SERGIU	A1
<b>8785 / 03/02/2026</b>		
Act Notarial nr. 359, din 01/09/2025 emis de notar public Tomescu Livia Mihaela;		
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice privind geometria terenului / constructiei si suprafata terenului	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>49395 / 17/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 29, din 16/06/2021 emis de Mermeze Speranta Catrinel; Act Administrativ nr. NO 0804, din 07/11/1996 emis de Apolodor SA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA( aferent UI cu IE nr.227934-C1-U18) 1) ACATRINEI VIOLETA-VALENTINA	A1
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA( aferent UI cu IE nr.227934-C1-U18)	A1

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) <b>ACATRINEI BOGDAN ALEXANDRU</b>	
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA( aferent UI cu IE nr.227934-C1-U18)	A1
	1) <b>ACATRINEI IULIA MONICA</b>	
<b>15027 / 23/02/2023</b>		
Act Notarial nr. 236, din 17/02/2023 emis de Isac Nicoleta;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U21)	A1
	1) <b>LIXANDRU NICULAE</b>	
<b>9935 / 07/02/2024</b>		
Act Notarial nr. 33, din 06/05/1998 emis de Serbanescu Cristide-Gabriel;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U22)	A1
	1) <b>BOTEZ ALEXANDRU</b>	
<b>19177 / 06/03/2024</b>		
Act Administrativ nr. 641, din 04/11/1996 emis de S.C. APOLODOR S.A.;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U23)	A1
	1) <b>MOLDOVEANU GABRIELA</b>	
<b>44724 / 27/05/2024</b>		
Act Notarial nr. 340, din 24/05/2024 emis de Maftai Boroi Elena Paula;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U22)	A1
	1) <b>BURADA ȘTEFANIA IRINA</b>	
<b>43828 / 23/05/2024</b>		
Act Notarial nr. 92, din 25/10/2012 emis de NP Elena Simona Alexandru; Act Administrativ nr. 180, din 28/09/1996 emis de SC Apolodor SA;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U24)	A1
	1) <b>SOCEA AURICA</b>	
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U24)	A1
	1) <b>SCHAUS MARIA CRISTINA</b>	
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U24)	A1
	1) <b>TUNARU MIHAELA ADRIANA</b>	
<b>4821 / 22/01/2026</b>		
Act Notarial nr. 28, din 21/01/2026 emis de CÎRJAN TUDOR-DORIN;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA(aferent UI cu IE nr.227934-C1-U16)	A1
	1) <b>KHALIL GHADA MOHAMMED MOHAMMED</b>	
	2) <b>GAGHMAN MOHAMMED</b>	

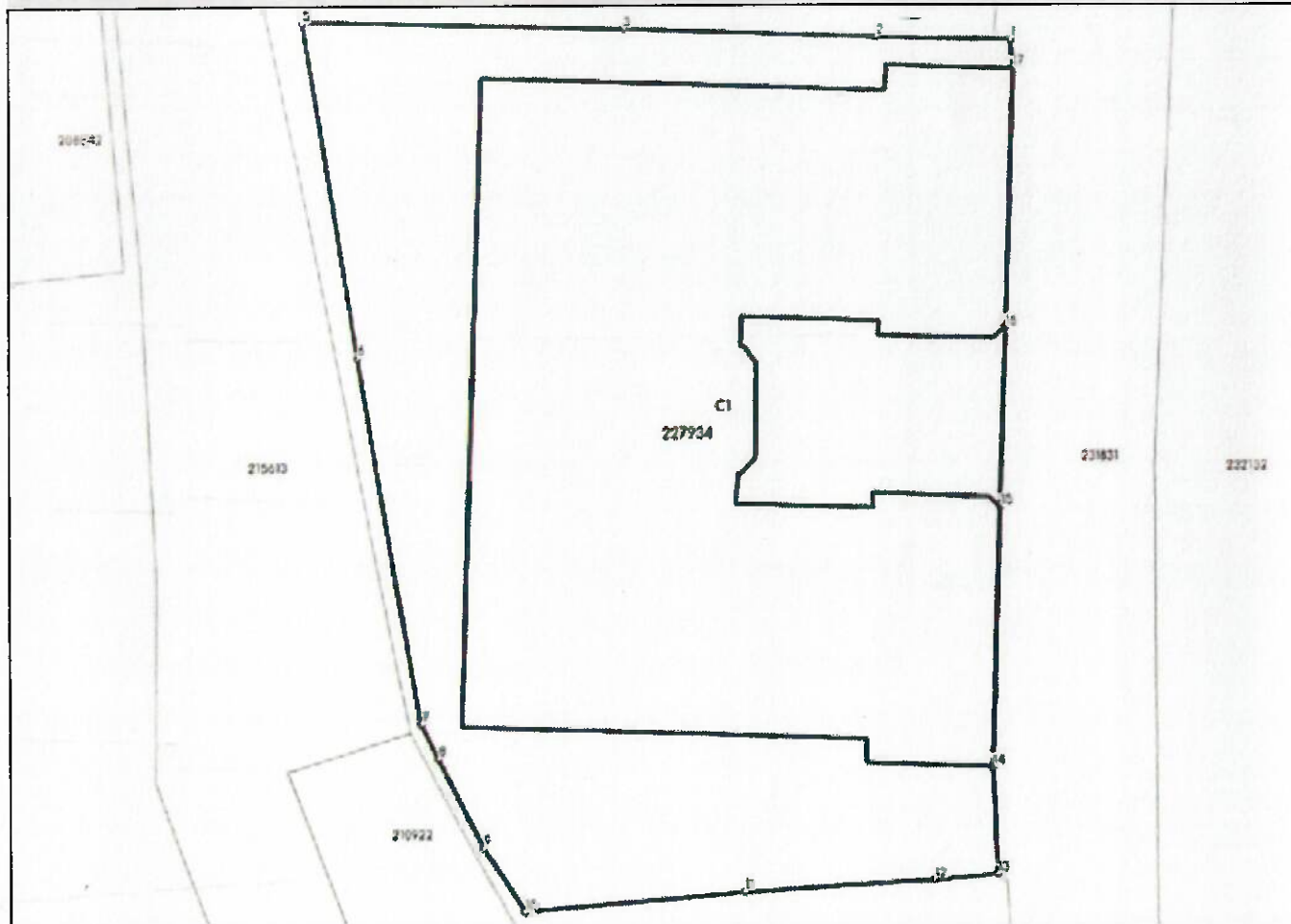
CONFORM CU  
ORIGINALUL

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
227934	Din acte: 902 Masurata: 829	Imobil delimitat astfel: intre punctele 1-2-poarta acces incinta;2-3-calcanul constructiei C1;3-4-neimprejmuit,4-5-calcanul constructiei C1;5-6-gard din tabla;6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1-gard din beton.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	829	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	227934-C1	construcții de locuințe	474,3	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:474.3 mp; S. construita desfasurata:2386.1 mp; Locuinta(D+P+3E), suprafata construita desfasurata 2386.1mp

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.139

CONFORM CU ORIGINALUL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.063
3	4	12.45
4	5	0.288
5	6	13.417
6	7	14.679
7	8	1.512
8	9	3.952
9	10	2.97
10	11	8.69
11	12	7.409
12	13	2.518
13	14	4.226
14	15	10.249
15	16	7.093
16	17	10.239
17	1	1.148

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
 30/03/2026, 15:25

CONFORM CU ORIGINALUL



**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Investiții  
Direcția Planificare Investiții  
Consiliul Tehnico-Economic

**AVIZ NR. 30/62619/07.05.2026**

eliberat în baza procesului verbal încheiat în ședința C.T.E. din data de 07.05.2026

- I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTERE EFICIENȚĂ ENERGETICĂ CLĂDIRE CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚĂ SITUATĂ ÎN INTRAREA MIHAI EMINESCU NR. 1, SECTOR 2, BUCUREȘTI**
- II. FAZA: DALI**
- III. PROIECTANT: SC ROCOM S.R.L.**
- IV. BENEFICIAR: ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC**

<b>V. CONSILIUL TEHNICO ECONOMIC : COMPONENTA</b>	<b>NUME SI PRENUME</b>	<b>COMPARTIMENT</b>
<b>PREȘEDINTE</b>	<b>CĂTĂLIN SEBASTIAN AFLAT</b>	<b>D.G.I.</b>
<b>SECRETAR</b>	<b>MĂDĂLINA HRISTU</b>	<b>D.P.I.</b>
<b>MEMBRII</b>	<b>MATEI DAMIAN</b>	<b>D.G.U.A.T.</b>
	<b>MIHAIL MUNTEANU</b>	<b>D.U.</b>
	<b>EMANUELA JUGUREANU</b>	<b>D.G.E.</b>
	<b>BOGDAN CIOCĂRLAN</b>	<b>D.F.C.</b>
	<b>CĂTĂLIN ZOICAN</b>	<b>D.G.S.U.S.S.</b>
	<b>ROXANA IONESCU</b>	<b>D.S.I.</b>
	<b>SIMONA POPA</b>	<b>D. MEDIU</b>

**VI. INVITAȚI:**

**SC ROCOM S.R.L. / A.M.C.C.R.S.**

*Urmare analizei documentației tehnico-economice faza DALI supusă avizării CTE-PMB, s-a constatat că:*

- este conformă cu H.G. nr. 907/2016;
- respectă legislația în vigoare.

*Documentația prezentată este asumată și urmărită de beneficiar, investitor, solicitant, etc, după caz.*

**SE AVIZEAZĂ FAVORABIL** documentația tehnică FAZA DALI, SCENARIU 1; după implementarea soluției de consolidare imobilul se va încadra în clasa de risc seismic RsIV.

**PREȘEDINTE**  
**DIRECTOR GENERAL D.G. I.**  
**CĂTĂLIN SEBASTIAN AFLAT**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**SECRETAR**  
**AVIZAT** **DIRECTOR EXECUTIV D.P.I.**  
**MĂDĂLINA HRISTU**  
**CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC**