



— Cămin Reședință
— Cămin Jucători

Consiliul General al Municipiului București

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții 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. 47/101164/18.06.2026;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.L.P.A. nr. 2853/07.11.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al

clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat;

- Ordinul M.D.L.P.A. nr. 656/2026 privind aprobarea Listelor- sinteză ale obiectivelor de investiții pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile multietajate cu destinația principală de locuință și pentru Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții la clădirile de interes și utilitate publică aflate în proprietatea sau administrarea autorităților și instituțiilor administrației publice centrale sau locale din cadrul Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal - bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene;

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului M.D.R.A.P. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

- H.C.G.M.B. nr. 368/2016 privind înființarea Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și aprobarea organigramei, numărului total de posturi, statului de funcții și Regulamentului de organizare și funcționare ale acestui serviciu public de interes local al municipiului București, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București” aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile de interes și utilitate publică, întocmită de Popp & Asociații S.R.L., înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/283/12.01.2026.

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă finanțarea de la bugetul local prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a sumei de 10.972.125,82 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...../...../.....

FIȘA INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții *“Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în str. Mihai Eminescu nr.127, sector 2, București”*

Valoare totală: 30.219.996,05 lei (fără TVA);

- din care: C+M 15.823.499,07 lei (fără TVA);

Valoare totală: 36.527.314,71 lei (cu TVA);

- din care: C+M 19.146.433,87 lei (cu TVA);

Tip clădire: clădire cu destinația principală de locuință;

Regim de înălțime:

Tronsonul I aliniat la strada Mihai Eminescu, are funcțiunea de **locuințe** și are un regim de înălțime de **S+P+5E+M**.

Număr de apartamente: 6

Tonsonul II se află în spatele corpului de locuințe și are funcțiunea de **teatru**, cu un regim de înălțime de **S+P+1E**.

Suprafața construită a construcției: **491,67 mp**;

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **2.173,91 mp**;

Suprafața construcției după intervenție- nu se modifică: **2.173,91 mp**;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): **206,35**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): **226,13**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m² an): **2,83**

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO₂/m² an): **45,09**

Numărul de persoane (ocupanți): **35**

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

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat – **25.555.188,89 lei (cu TVA);**

- valoarea de la bugetul local – **10.972.125,82 lei (cu TVA)**

Director Executiv
Răzvan Munteanu

Serviciul Inițiere, Derulare

Servicii Lucrări

Șef Serviciu,

Daniela BALĂCEANU

Serviciul Inițiere, Derulare

Contracte Lucrări

Șef Serviciu,

Andreea CEL MARE

Întocmit,

Expert,

Constantin IOAN

Anexa nr. 2 la normele metodologice

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiție : "CONSOLIDARE SEISMICA ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE PENTRU CLĂDIRIA
MULTIETAJATĂ CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚE SITUATĂ ÎN STR. MIHAI EMINESCU NR. 127, Sector 2, BUCUREȘTI"
Varianta 1-Minimală

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)			
		Valoarea ²⁾ (fără TVA)	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1.	Obținerea terenului	-	-	-	-
1.2.	Amenajarea terenului	-	-	-	-
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	-	-	-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	50,000.00	-	10,500.00	60,500.00
	TOTAL CAPITOL 1	50,000.00		10,500.00	60,500.00
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	-	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 2	-		-	-
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	-	-	-	-
3.1.1.	Studii de teren	-	-	-	-
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-	-
3.1.3.	Alte studii specifice	-	-	-	-
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	30,000.00	5,700.00	-	35,700.00
3.3.	Expertizare tehnică	76,203.01	14,478.57	-	90,681.58
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	12,175.96	1,939.44	413.36	14,528.76
3.4.1	Elaborarea Certificatului de performanță energetică	1,968.40	-	413.36	2,381.76
3.4.2	Auditul energetic	10,207.56	1,939.44	-	12,147.00
3.5.	Proiectare	182,058.49	-	38,232.28	220,290.77
3.5.1.	Temă de proiectare	-	-	-	-
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	-	-	-	-
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	35,999.35	-	7,559.86	43,559.21
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	36,161.06	-	7,593.82	43,754.88
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	25,468.38	-	5,348.36	30,816.74
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	84,429.70	-	17,730.24	102,159.94
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-	-
3.7.	Consultanță	-	-	-	-
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	-	-	-	-
3.7.2.	Auditul financiar	-	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	361,584.95	-	75,932.84	437,517.79
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	70,384.95	-	14,780.84	85,165.79
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	47,122.13	-	9,895.65	57,017.78
3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	-	-	-	-

3.8.1.3.	Elaborare documentație faza AS-BUILT, inclusiv Deviz general actualizat	23,262.82		4,885.19	28,148.01
3.8.2.	Dirigenție de șantier	216,000.00		45,360.00	261,360.00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	75,200.00		15,792.00	90,992.00
	TOTAL CAPITOL 3	662,022.41	22,118.01	114,578.48	798,718.90
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1.	Construcții și instalații	15,341,767.53	-	3,221,771.18	18,563,538.71
4.1.1.	Lucrări de intervenții	12,975,036.87		2,724,757.74	15,699,794.61
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	2,366,730.66		497,013.44	2,863,744.10
4.1.3.	Lucrări aferente corpurilor de clădire neeligibile/extinderi				
4.1.4.	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenții pentru îmbunătățirea terenului de fundare, dacă este cazul				
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	88,699.66		18,626.93	107,326.59
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,289,612.92		270,818.71	1,560,431.63
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-		-	-
4.5.	Dotări	260,000.00		54,600.00	314,600.00
4.5.1.	Dotari teatru	60,000.00		12,600.00	72,600.00
4.5.2.	accelerometre digitale REZIDENTIAL	200,000.00		42,000.00	242,000.00
4.6.	Active necorporale	-		-	-
	TOTAL CAPITOL 4	16,980,080.11	0.00	3,565,816.82	20,545,896.93
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	427,932.28		89,865.77	517,798.05
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	343,031.88		72,036.69	415,068.57
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	84,900.40		17,829.08	102,729.48
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	174,058.50			174,058.50
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00			0.00
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	79,117.50		-	79,117.50
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	15,823.50		-	15,823.50
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	79,117.50		-	79,117.50
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	-		-	-
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,504,744.71		735,996.39	4,240,741.10
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00		2,100.00	12,100.00
	TOTAL CAPITOL 5	4,116,735.49		827,962.16	4,944,697.65
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-		-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	-		-	-
	TOTAL CAPITOL 6	-		-	-
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț					
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	4,505,739.61		946,205.32	5,451,944.93
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	3,905,418.43		820,137.87	4,725,556.30

	TOTAL CAPITOL 7	8,411,158.04		1,766,343.19	10,177,501.23
	TOTAL GENERAL	30,219,996.05	22,118.01	6,285,200.65	36,527,314.71
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	15,823,499.07		3,322,934.80	19,146,433.87

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	36,527,314.71
buget de stat	25,555,188.89
buget local	10,972,125.82

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	7,278.82	<i>lei/mp</i>
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	2,173.91	<i>mp</i>

Beneficiar:

A.M.C.C.R.S

Director Executiv

Răzvan Munteanu

Director Executiv Adjunct
Elena-LICĂ Răducanu

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrari

Șef Serviciu

Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere, Derulare Contarcte Servicii

Șef Serviciu,

Daniela Bălăceanu

Expert,

Constantin Ioan

Proiectant:

Popp&Asociații SRL

ing. Daniel Horge





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 142444/24.08.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „ Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință

Investiția propusă vizează consolidarea seismică și creșterea eficienței energetice a clădirii multietajate cu destinația principală de locuințe situată în Str. Mihai Eminescu nr. 127, Sector 2, București, având ca obiectiv principal reducerea riscului seismic și creșterea gradului de siguranță pentru locatari și utilizatori. Necesitatea realizării investiției rezultă din concluziile expertizei tehnice și ale auditului energetic, care au evidențiat existența unor vulnerabilități structurale și a unor deficiențe privind performanța energetică a imobilului, incompatibile cu exigențele actuale de siguranță, funcționalitate și eficiență, încadrând imobilul în clasa de risc seismic Rsl.

Clădirea face parte din fondul construit valoros al Municipiului București, fiind edificată în perioada interbelică și fiind amplasată într-o zonă construită protejată. În acest context, intervențiile propuse urmăresc atât asigurarea condițiilor de siguranță structurală și de exploatare, cât și conservarea caracterului arhitectural și urbanistic al imobilului. Realizarea lucrărilor de consolidare este necesară pentru diminuarea efectelor potențiale ale unui eveniment seismic major și pentru reducerea riscurilor la care sunt expuși ocupanții clădirii și persoanele aflate în proximitatea acesteia.

Totodată, investiția răspunde necesității de creștere a performanței energetice a construcției prin implementarea unor măsuri care conduc la reducerea consumurilor de energie, îmbunătățirea confortului interior și diminuarea costurilor de exploatare. Intervențiile propuse contribuie la utilizarea eficientă a resurselor energetice și la atingerea obiectivelor asumate în domeniul eficienței energetice și al dezvoltării durabile.

Prin realizarea investiției se urmărește prelungirea duratei de viață a construcției, încadrarea în clasa de risc seismic RslIII, îmbunătățirea condițiilor de locuire și utilizare, protejarea valorii patrimoniale și arhitecturale a imobilului și creșterea calității mediului construit. De asemenea, proiectul contribuie la îndeplinirea obligațiilor autorităților administrației publice locale privind reducerea vulnerabilității seismice a fondului construit și creșterea rezilienței clădirilor existente.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 65 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. 656/2026, Anexa 1.

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate de la bugetul de stat și de la bugetul local al Municipiului București prin bugetul propriu al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local, de la bugetul local fiind finanțată suma de 10.972.125,82 lei, cu TVA.

Documentația tehnică tip DALI pentru „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții 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. 142 356 24-08 /2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192 14601 24-08 /2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc în raport cu prevederile legislației în domeniu, privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente derulează în principal procedurile privind programarea, pregătirea, contractarea și executarea lucrărilor de intervenții - consolidări în condițiile legislației în domeniul reducerii riscului seismic al construcțiilor existente, încadrate prin raport de expertiză în clasa de risc seismic RsI sau RsII, obiectivul prioritar fiind siguranța cetățenilor.

Astfel, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic a promovat documentația de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, documentație elaborată de Popp & Asociații S.R.L., la faza D.A.L.I.

Necesitatea realizării investiției este determinată de starea tehnică a imobilului și de vulnerabilitatea acestuia la acțiuni seismice, precum și de necesitatea creșterii performanței energetice a construcției. Imobilul a fost edificat în perioada 1938 - 1940, în stil modernist, fiind o construcție reprezentativă pentru fondul construit interbelic al Municipiului București. Clădirea este alcătuită din două tronsoane, Tronsonul I cu funcțiunea principală de locuințe colective și Tronsonul 2 cu funcțiunea de teatru, având acces comun prin spațiul de la parter.

Imobilul este amplasat în intravilanul Municipiului București, Sector 2, pe Strada Mihai Eminescu nr. 127, pe terenul identificat cu numărul cadastral 219657-C1, având regimul de înălțime S+P+5E+M (tronson I) și S+P+1E (tronsul II). Suprafața construită la sol este de 491,67 mp, iar suprafața desfășurată este de 2.173,91 mp.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele: la Nord - imobil strada General Traian Doda, cu regim de înălțime P (proprietate privată), strada General Traian Doda (acces secundar); la Sud - trotuar și Strada Mihai Eminescu (acces pincipal); la Est - imobil Mihai Eminescu nr. 129 - regim de înălțime

P+1+Pod (proprietate privată); la Vest - imobil strada Mihai Eminescu nr.125, regim de înălțime P+M, construcție alipită la calcanul imobilului studiat (proprietate privată).

Conform Certificatului de Urbanism nr. 175/64281/28.05.2024, terenul este situat în subzona M1a - subzonă mixtă situată în zonă protejată. Potrivit PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, imobilul este amplasat în zona protejată nr. 24 - Mihai Eminescu, subzonele Cp1b și Cp1c, reprezentând o axă tradițională structurată la nivel local pentru țesutul istoric difuz, cu grad ridicat de protecție. Deși imobilul nu este clasat ca monument istoric și nu se află în zona de protecție a unui monument istoric, intervențiile propuse urmăresc conservarea și valorificarea caracterului arhitectural existent.

În vederea elaborării documentațiilor tehnico-economice necesare și a realizării lucrărilor aferente obiectivului de investiții reprezentat de imobilul situat în Str. Mihai Eminescu nr. 127, inclusiv a lucrărilor de consolidare seismică, Adunarea Generală a Asociației de Proprietari a adoptat Hotărârea din data de 04.07.2023.

Documentația a fost elaborată în baza concluziilor expertizei tehnice și ale auditului energetic, care au evidențiat necesitatea realizării unor intervenții complexe de consolidare și renovare energetică pentru aducerea construcției la nivelul exigențelor actuale privind siguranța structurală, securitatea la incendiu, performanța energetică și condițiile de exploatare.

Prin implementarea investiției se urmărește reducerea riscului seismic al construcției, creșterea gradului de siguranță pentru locatari și utilizatori, îmbunătățirea condițiilor de locuire și exploatare, reducerea consumurilor energetice, prelungirea duratei de viață a clădirii și conservarea fondului construit valoros existent. Totodată, investiția contribuie la realizarea obiectivelor autorității publice locale privind reducerea vulnerabilității seismice a fondului construit și creșterea eficienței energetice a clădirilor existente.

În baza expertizei tehnice a fost analizată o variantă minimală de intervenție, recomandată de proiectant și expertul tehnic, care conduce la încadrarea construcției în clasa de risc seismic RsIII.

Principalele măsuri de consolidare constau în realizarea unui rost seismic între cele două corpuri ale construcției, introducerea unor elemente structurale verticale din beton armat, consolidarea cadrelor structurale existente, consolidarea pereților de zidărie și a fundațiilor, realizarea unui radier general pentru corpul principal de locuințe, consolidarea elementelor structurale degradate și refacerea șarpantei și mansardei cu structură metalică.

În ceea ce privește componenta arhitecturală, sunt prevăzute lucrări de restaurare și conservare a elementelor valoroase ale construcției, respectiv refacerea tâmplăriilor conform modelului original, restaurarea fațadelor, a elementelor decorative și a pardoselilor din mozaic, precum și refacerea finisajelor interioare și exterioare.

Auditul energetic recomandă implementarea pachetului de măsuri care include termoizolarea anvelopei clădirii în zonele permise de reglementările privind protecția valorilor arhitecturale, termoizolarea podului și a teraselor, înlocuirea tâmplăriilor cu elemente performante energetic, montarea de panouri fotovoltaice, modernizarea instalațiilor electrice, sanitare și termice și utilizarea unor echipamente moderne cu consum redus de energie.

Prin lucrările propuse nu se modifică indicatorii urbanistici existenți, respectiv POT și CUT.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții a fost elaborată cu respectarea prevederilor legale aplicabile în domeniul investițiilor publice și al calității în construcții.

Astfel, documentația respectă prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, ale Hotărârii Guvernului nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, ale Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, precum și prevederile normativelor tehnice aplicabile, inclusiv Codul de proiectare seismică P100 și reglementările privind performanța energetică a clădirilor și securitatea la incendiu.

Clădirea este încadrată în categoria de importanță C - normală, conform H.G. nr. 766/1997, în clasa de importanță III, conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, și în gradul II de rezistență la foc, conform normativului P118/99.

Documentația a fost întocmită pe baza temei de proiectare aprobate, a expertizei tehnice și a auditului energetic și cuprinde toate elementele prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, respectiv descrierea situației existente, analiza necesității și oportunității investiției, scenariile de intervenție, soluția recomandată, indicatorii tehnico-economici, devizul general și durata estimată de realizare a investiției.

Așa cum am menționat, pentru obiectivul de investiții au fost analizate două scenarii de intervenție, proiectantul recomandând Scenariul nr. 1 - soluția minimală, care conduce la încadrarea imobilului în clasa RsIII și asigură cel mai bun raport cost-beneficiu.

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

Deviz general			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare exclusiv TVA	TVA 19%+21%	Valoare inclusiv TVA
	lei	lei	lei
1	2	3	4
TOTAL GENERAL	30.219.996,05	6.307.318,66	36.527.314,71
din care: C + M	15.823.499,07	3.322.934,80	19.146.433,87

Durata estimată pentru realizarea investiției este de 24 luni calendaristice.

Având în vedere concluziile expertizei tehnice și ale auditului energetic, necesitatea reducerii riscului seismic al construcției, necesitatea creșterii performanței energetice a imobilului, amplasarea acestuia într-o zonă construită protejată, interesul public privind protejarea vieții și integrității persoanelor și obligația autorităților administrației publice locale de a adopta măsuri pentru reducerea vulnerabilității seismice a fondului construit, precum și faptul că documentația tehnico-economică a fost elaborată cu respectarea prevederilor legale și a reglementărilor tehnice aplicabile, apreciem că sunt întrunite condițiile de oportunitate și legalitate pentru aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.), a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 65 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. 656/2026, Anexa 1.

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate de la bugetul de stat și de la bugetul local al Municipiului București prin bugetul propriu al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, derularea investiției efectuându-se prin această instituție publică de interes local, de la bugetul local fiind finanțată suma de 10.972.125,82 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 47/101164/18.06.2026.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință.

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

Director General,

Cătălin - Sebastian AFLAT

Director General Adjunct,

Cătălina/Gabriela LUCACI

Director Executiv,

Mădălina HRISTU

Serviciul Planificare și Finanțare Lucrări,

Lorena BARDAN

24.08.2026

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

Director Executiv,

Răzvan - Andrei MUNTEANU

Șef Serviciul S.I.D.C.S.,

Daniela BĂLĂCEANU

Șef Serviciul I.D.C.L.,

Andreea CEL MARE

Șef S.J.R.U.,

Cristina Mărieș

Expert,

Constantin IOAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Direcția Planificare Investiții

Consiliul Tehnico-Economic

AVIZ NR. 47/101164/18.06.2026

eliberat în baza procesului verbal încheiat în ședința C.T.E. din data de 18.06.2026

I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE PENTRU CLĂDIREA MULTIETAJATĂ CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚĂ SITUATĂ ÎN STRADA MIHAI EMINESCU NR. 127, SECTOR 2, BUCUREȘTI

II. FAZA: DALI

III. PROIECTANT: SC POPP & ASOCIAȚII S.R.L.

IV. BENEFICIAR: ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC

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

VI. INVITAȚI:

SC POPP&ASOCIAȚII 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- soluția minimală; după implementarea soluției de consolidare imobilul se va încadra în clasa de risc seismic RsIII.

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



SECRETAR
DIRECTOR EXECUTIV D.P.I.
MĂDĂLINA HRISTU



NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință

Denumire obiectiv: *Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea cu destinația principală de locuință, situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București*

Faza: D.A.L.I.

Beneficiar: Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Proiectant: POPP & ASOCIAȚII S.R.L.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu funcțiunea principală de locuință, iar obiectivul specific constă în *realizarea lucrărilor de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință, situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 3, București*, pentru a crea condiții de utilizare a spațiului în siguranță, de îmbunătățire a fondului construit istoric, precum și scăderea consumului de energie.

Consolidarea imobilului va asigura condiții de siguranță și un climat corespunzător, respectiv gradul de asigurare la seism va crește atîngînd un nivel satisfăcător, iar rezistența și stabilitatea clădirii vor ajunge la limite normale pentru imobile de importanță publică.

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

În scopul atentei adecvări a proiectului la exigențele actuale - cele funcționale, cele de securitate la incendiu și cele referitoare la performanța energetică, dezvoltarea acestuia a fost realizată prin raportare la actele normative în vigoare.

DATE TEHNICE ȘI INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Încadrarea în clasa și categoria de importanță ; Grad de rezistență la foc:

- Categoria de importanță a clădirii - C - normală - conform HGR 766/1997;
- Clasa de importanță - III - conform P100-1/2013;
- Gradul de rezistență la foc - II - conform normative de siguranță la foc P118/99.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Încadrarea în localitate:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București, în zona fiscală A. Acesta se încadrează în subzona M1a-subzona mixtă situată în zona protejată, conform Certificatului de Urbanism nr. 175/64281 din 28.05.2024. Conform PUZ Zone 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.

Descrierea amplasamentului:

Imobilul existent în mun. București, sector 2, strada Mihai Eminescu nr 127 este amplasat pe terenul cu număr cadastral 219657-C1, cu un regim de înălțime de S+P+5E+M, se află în proprietate privată conform Cărții Funciare colectivă nr. 219657-C1, emis de OCIP Sector2.

Imobilul nu se află în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu este la mai puțin de 100m de imobile aflate pe această listă.

Date tehnice:

Imobilul intravilan, clădire rezidențială multifamilială formată din două copuri cu funcțiuni diferite, dar ambele au acces comun prin spațiul din parter. Clădirea a fost executată în perioada interbelică, în jurul anilor 1938-1940, în stil modernist, caracteristic perioadei respective.

Tronsonul I aliniat la strada Mihai Eminescu, are funcțiunea de locuințe și are un regim de înălțime de S+P+5E+M.

Tronsonul II se află în spatele corpului de locuințe și are funcțiunea de teatru, cu un regim de înălțime de S+P+1E.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- Nord - imobil strada General Traian Doda, cu regim de înălțime P (proprietate privată), strada General Traian Doda (acces secundar);
- Sud - trotuar și Strada Mihai Eminescu (acces principal);
- Est - imobil Mihai Eminescu nr 129 - regim de înălțime P+1+Pod (proprietate privată);
- Vest - imobil strada Mihai Eminescu nr.125 P+M, construcție alipită la calcanul imobilului studiat (proprietate privată);

CARACTERISTICILE TEHNICE ȘI PARAMETRII SPECIFICI INVESTIȚIEI REZULTATE ÎN URMA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Amplasamentul: strada Mihai Eminescu, nr. 127, Sector 2, București

Tip clădire nr. cad. 219657-C1 - an edificare 1938-1940	Imobil cu funcțiune mixtă - Locuire și teatru
---	---

Regim de Înălțime	S+P+5E+M
-------------------	----------

Suprafața construită la sol mp	491,67 mp (măsurători)
--------------------------------	------------------------

Suprafața desfășurată mp	2.173,91 mp (măsurători)
--------------------------	--------------------------

**Indicatorii urbanistici POT și CUT existenți nu se vor modifica prin proiectul propus.*

SITUAȚIA PROPUȘĂ ÎN PROIECTUL PREZENTAT SPRE AVIZARE

Arhitectură

- Desfacerea parțială a zidăriei existente de compartimentare;
- Recompartimentarea interioară cu pereți nestructurali ușori pentru optimizarea fluxurilor funcționale;
- Desfacerea acoperișului și a învelitorii existente și refacerea șarpantei cu structură metalică;
- Refacere tâmplărie exterioară cu tâmplărie din lemn cu geam termo-fono-izolant și obloane din lemn, conform cu originalul;
- Refacere și/sau recondiționare tâmplărie exterioară la nivelul parterului cu tâmplărie metalică cu geam termo-fono-izolant, conform cu originalul;
- Refacere și/sau recondiționare tâmplărie interioară, conform cu originalul;
- Refacere tencuială fațadă cu tencuială de tip terasit;
- Curățare și restaurare mozaic lustruit din ciment, colorat în masă la nivelul fațadei principale.

- Curățare și restaurare pardoseli din mozaic lustruit turnat, colorat în masă, aflat la interior, pe fiecare etaj, pe treptele de la intrarea principală.

Conform cu aspectele prezentate atât în expertiza tehnică, în auditul energetic cât și în urma verificării vizuale, se propun următoarele intervenții:

- Refacerea și ignifugarea șarpantei din metal a acoperișului, refacerea învelitoarei din metal, a burlanelor și a jgheaburilor;
- Înlocuirea sau recondiționarea (acolo unde este cazul) a tâmplăriei existente cu tâmplărie performantă energetic, din lemn, conform modelului și materialului original. Se va ține cont de recomandările din avizul Ministerului Culturii;
- Etanșarea la infiltrații de aer rece a rosturilor de pe conturul tâmplăriei, dintre toc și glafurile golului din perete;
- Etanșarea hidrofugă a rosturilor de pe conturul tâmplăriei;
- Înlocuirea/recondiționarea solbancurilor: se va asigura panta, existența și forma lăcrimarului, etanșarea față de toc și față de perete;
- Termoizolarea mansardei și a podului;
- Refacerea tencuielilor exterioare respectând recomandările rezultate din avizul Direcției de Cultură a Municipiului București;
- Refacerea tencuielilor interioare;
- Refacerea pardoselilor interioare conform cu recomandările proiectantului de arhitectură și recomandările rezultate din avizul Direcției de Cultură;
- Implementarea unui dop de bitum pe conturul exterior al clădirii, la cota terenului amenajat/natural.

Soluția de consolidare aleasă:

Varianța minimală de intervenție (încadrarea în clasa RsIII, $R3 > 0.80$).

Introducerea unui rost seismic între cele două corpuri, astfel încât acestea să lucreze independent (să fie decuplate) și să fie eliminate efectele date de diferențele de rigiditate dintre acestea.

Tronson I (A)

Propunerile de intervenție sunt următoarele:

- Introducerea elementelor verticale. Acestea vor fi din beton armat (clasă C30/37) și armate cu bare din oțel-beton BST500S, clasa C de ductilitate. Grosimea acestora va fi de 30 cm pe direcția X și 40 cm pe direcția Y. Elementele verticale vor fi continue pe toată înălțimea construcției, inclusiv la nivelul subsolului;
- Consolidarea cadrelor centrale ale structurii (grinzi și stâlpi);
- Pereții de zidărie ai fațadelor (inclusiv la nivelul mansardei) vor fi tencuiți cu o tencuială armată în grosime de 3 cm, armată cu plasă din fibre sintetice;
- La nivelul subsolului, se vor consolida prin cămășuire toți pereții perimetrali;
- Din cauza dimensiunilor reduse ale corpului A (aproximativ 14.00x12.00 m) și a capacității reduse a fundațiilor existente, se propune realizarea unui radier general în grosime de 80 cm;
- Refacerea integrității elementelor de beton armat, în măsura în care se identifică zone degradate (se va acorda atenție sporită elementelor structurale din subsol și plăcilor, în special în zona balcoanelor). Se vor îndepărta zonele cu beton carbonatat, armăturile se vor curăța și proteja cu mortar inhibitor de coroziune și se va reface secțiunea de beton cu mortar de reparație performant. Dacă eventual se constată că armăturile sunt semnificativ afectate de coroziune, iar armatura existentă este insuficientă în raport cu necesarul rezultat prin calcul, se poate compensa secțiunea armăturilor corodate prin aplicarea unor lamele din fibră de carbon la intradosul planșelor, după aplicarea soluțiilor de refacere a secțiunii acestora.

Suplimentar față de măsurile de consolidare menționate mai sus, se vor realiza următoarele:

- Se vor înlocui buiandrugii din lemn sau zidărie din mansardă cu buiandrugii din beton armat;
- Se vor demola mansarda și șarpanta din lemn și se vor reface ulterior conform arhitecturii actuale, din structură metalică;
- Se vor realiza trotuare etanșe perimetrare clădirii;
- De asemenea, în dreptul scărilor, lucrările de intervenție se vor realiza etapizat, astfel încât scările să poată fi menținute în siguranță pe poziție pe toată durata execuției lucrărilor;
- În cazul intervențiilor realizate pe zona de calcane se interzice utilizarea peretelui vecin pe post de cofraj în cazul realizării unor elemente verticale noi. Se va folosi cofrajul pierdut (fața nevăzută a cofrajului se va lega de fața văzută a acestuia prin elemente standardizate de solidarizare).

Tronson II (B)

Propunerile de intervenție sunt următoarele:

- Cămășuirea pereților de zidărie cu o cămașă de 10 cm armată cu bare BST500;
- Consolidarea grinzilor planșeului peste parter la moment încovoietor și forță tăietoare;
- Introducerea unui cadru nou din beton armat (realizat din stâlpi și grinzi) în vederea realizării rostului seismic propus dintre cele două corpuri;
- Refacerea integrității elementelor de beton armat din subsol, în măsura în care se identifică zone degradate. Se vor îndepărta zonele cu beton carbonatat, armăturile se vor curăța și proteja cu mortar inhibitor de coroziune și se va reface secțiunea de beton cu mortar de reparație performant. Dacă eventual se constată că armăturile sunt semnificativ afectate de coroziune, iar armatura existentă este insuficientă în raport cu necesarul rezultat prin calcul, se poate compensa secțiunea armăturilor corodate prin aplicarea unor lamele din fibră de carbon la intradosul planșeelor, după aplicarea soluțiilor de refacere a secțiunii acestora;
- Consolidarea fundațiilor existente și realizarea unor fundații noi pentru elementele nou introduse.

Soluția de renovare energetică

Conform concluziilor din Auditul energetic, auditorul recomandă punerea în practică a Pachetului de soluții P1+P2.

Soluții de reabilitare termică pentru anvelopă:

Soluția S1 - Îmbunătățirea protecției termice la nivelul peretilor exteriori ai clădirii se propune a se face prin montarea unui strat termoizolant. Nu se termoizolează pereții fațadei principale. Se vor termoizola pereții de pe fațada posterioară.

Izolarea termică a peretilor exteriori cu sisteme termoizolante cu plăci din vata minerală bazaltică de fatada, cu grosime de minim 10 cm, efort de compresiune minim 30kPa, clasa de reacție la foc minim A2-s1,d0, dispus pe suprafața exterioară a peretilor, protejat cu o masă de spaclu de minim 5 mm grosime și tencuială decorativă.

Soluția de izolare hidrotermică se va realiza cu un strat din plăci de vată bazaltică grosime de 30 cm, protejată cu șapă armată minim 3 cm grosime și 2 membrane termosudabile dublurate, cea din exterior beneficiind de stratul de protecție din ardezic (la terasele necirculabile).

Este necesar ca pe conturul tamplariei exterioare din zona peretilor către curtea interioară și a peretilor de calcan, să se realizeze o captivare termoizolantă de cca 3,5 cm grosime a glafurilor exterioare, prevăzându-se și profile de întărire-protecție adecvate precum și benzi suplimentare din tesatura din fibre de sticlă.

Soluția de renovare pentru anvelopa clădirii - tâmplăria exterioară (S2)

Modernizarea din punct de vedere termic a tamplariei exterioare se propune a se realiza în următoarea variantă:

- schimbarea întregii tamplării exterioare din lemn, inclusiv rulourile (indiferent de starea de uzura) cu tamplarie cu rama din lemn dublu stratificat, cu rupere de punte termică, cu vitraj din geam termoizolant triplu 4+ iO+4+1O+4 m, cu o suprafață tratată cu un strat reflectant, având fetele z și s tratate low-e (cu un coeficient de emisie $e < 0,10$) și cu transmitanță termică $U_g = 1,06 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ (rezistență termică $R' = 0,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$), cu rulouri din lemn pe sînă metalică, tip Esslinger.

- schimbarea întregii tamplării exterioare din casa scării cu tamplarie metalică performantă energetic, cu o rezistență termică minimă corectată de $0,77 \text{ K/W}$.

Având în vedere poziția în zonă protejată a construcției, tamplaria propusă trebuie să respecte normele și cerințele impuse de legislația în vigoare, aplicabile pentru clădirile cu valoare istorico-architecturală deosebită.

Lucrări conexe

Lucrări suplimentare (conexe) recomandate a se adăuga celor de eficientizare energetică a clădirii, sunt următoarele:

- repararea trotuarelor de protecție (se vor repara trotuarele de protecție cu asfalt bituminos, în scopul eliminării infiltrațiilor de apă la infrastructura clădirii);
- repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii;
- refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- refacerea sistemului de alimentare cu apă rece și de evacuare a apelor uzate și pluviale;
- înlocuirea obiectelor sanitare;
- montarea unei balustrade metalice de protecție pe aticul terasei necirculabile;
- conformarea ulterioară a clădirii din punct de vedere al cerințelor de securitate la incendiu, conform actelor normative în vigoare;

LUCRĂRI DE INSTALAȚII PROPUSE

INSTALAȚII ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va face de la rețeaua electrică disponibilă în zonă.

Toate instalațiile electrice se vor realiza în baza unor proiecte verificate conform Legii 10/1995.

Instalațiile CATV se vor demonta și remonta pe aceeași poziție dacă traseele instalațiilor CATV sunt afectate de lucrările de consolidare. Dacă locul de amplasare al contorului de energie electrică este afectat de lucrările de consolidare acesta se va demonta și remonta după realizarea lucrărilor sau se vor preda furnizorului de energie electrică.

Panourile fotovoltaice se instalează pe acoperișul clădirii, iar aparatura electrică se instalează la sol, pe peretele exterior de lângă tabloul electric.

INSTALAȚII SANITARE

Alimentarea cu apă a clădirii se realizează de la rețeaua localității prin intermediul unui branșament. Reproiectarea și montarea unei noi instalații de apă.

Instalare țevi noi pentru apele pluviale și pentru cele de canalizare.

INSTALAȚII TERMICE

În scopul minimizării costurilor de exploatare, se recomandă implementarea unei noi surse de energie termică folosind cele mai avansate tehnologii disponibile.

Astfel, se propune montarea unei centrale termice individuale, de apartament, cu funcționare în sistem centralizat. Se propune înlocuirea corpurilor de încălzire existente cu corpuri de încălzire noi, eficiente din punct de vedere energetic.

Pentru încălzirea spațiilor ce deservește teatrul s-a prevăzut o centrală termică amplasată într-o încăpere special amenajată la parterul clădirii și care corespunde prevederilor normativelor în vigoare. Pentru a asigura parametrii necesari realizării microclimatului interior pe tot parcursul anului s-a propus varianta cu ventiloconvectoare amplasate în plafoanele false ale zonelor de tratat. Soluția este o

„instalație aer-apă”, adică în încăperile climatizate se vehiculează atât aerul (aerul recirculat) cât și apa (alimentarea ventiloconvectoarelor).

COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

Calculul a fost realizat în baza listelor de cantități preliminare. Prețurile de achiziție și montaj au fost propuse prin studiul de piață din perioada Ianuarie 2024 - Iunie 2024.

S-au propus două scenarii de intervenție:

Scenariul 1 - recomandat - soluția minimală conduce la încadrarea imobilului în clasa R_sIII;

Scenariul 2 - soluția maximală.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției conform Scenariului 1:

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:

Devizul general pentru Scenariul 1 - Recomandat				
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
	lei	lei	lei	lei
TOTAL GENERAL	30.219.996,05	22.118,01	6.285.200,65	36.527.314,71
din care: C + M	15.823.499,07		3.322.934,80	19.146.433,87

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

Având în vedere cele prezentate, precum și prevederile legale aplicabile în materia investițiilor publice și a documentațiilor tehnico-economice, s-a întocmit prezenta notă de fundamentare pentru aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Mihai Eminescu nr. 127, sector 2, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință.

A.M.C.C.R.S.
Director Executiv,
Răzvan - Aurelian MUNTĂNEANU

Șef Serviciul I.D.C.S.L.,
Andreea CEL MARE

Șef Serviciul I.D.C.S.,
Daniela BALĂCEANU

Expert,
Ioan Constantin