



PCT. 33

— *Consilier Economic*
— *Consilier juridic*

Consiliul General al Municipiului București



HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București

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 avizul Comisiei economice, buget, finanțe și credite externe și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare Avizul Consiliului Tehnico - Economic al Primăriei Municipiului București nr.....;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului M.D.L.P.A. nr. 2853/07.11.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat;

- 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;

- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, 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. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- 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. 326/2020 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, pentru obiectivul de investiții - "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din Str. Franceză nr. 32, sector 3, București";
- H.C.G.M.B. nr. 262/2023 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 326/13.08.2020 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, pentru obiectivul de investiții - "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din Str. Franceză nr. 32, sector 3, București";
- 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 tehnico-economică, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE) aferentă obiectivului de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București.

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Finanțarea obiectivului de investiții se asigură din bugetul local al Municipiului București, prin bugetul Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație, precum și din alte surse legal constituite.

Art. 5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor Cu Risc Seismic, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de/...../.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, Nr...../...../.....

INDICATORII TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții „*Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier*” situat în *Str. Franceză nr. 32, sector 3, București*”

Valoare totală: **14.673.572,60** lei (fără TVA);

- din care: C+M **8.976.462,01** lei (fără TVA);

Valoare totală: **17.729.266,63** lei (cu TVA);

- din care: C+M **10.861.519,03** lei (cu TVA);

Regim de înălțime: S+P+1E+M;

Număr de apartamente: 9 apartamente;

Tip clădire: clădire rezidențială multifamilială;

Suprafața construită a construcției 354,42 mp;

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție 1.531,33 mp;

Suprafața construcției după intervenție 1.531,33 mp;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): 256,29

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): 322,90

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m² an): 2,52

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO₂/m² an): 62,99

Numărul de persoane (ocupanți): 20

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: 24 luni

Director Executiv,

Răzvan MUNTEANU



Director Executiv Adjunct,

Elena LICĂ-RĂDUCANU

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Servicii

Șef Serviciu,

Daniela BĂLĂCEANU

DEVIZ GENERAL

al obiectivului de investiție : "LUCRARI DE CONSTRUCTII PRIVIND CONSOLIDARE, REABILITARE, RESTAURARE, MODIFICARI INTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER" imobil strada FRANCEZĂ nr.32, Sector 3- faza PT/DE

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)			
		Valoarea ^2) (fără TVA)	TVA19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
1	2	lei	lei	lei	lei
3			4	5	6
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1.	Obținerea terenului	28.203,00	-	5.922,63	34.125,63
1.1.1	Relocare+depozitare bunuri depozitare	28.203,00		5.922,63	34.125,63
1.1.2.	Chirie personal relocat				
	Amenajarea terenului	93.942,00		19.727,82	113.669,82
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	46.971,00		9.863,91	56.834,91
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	80.730,26		16.953,35	97.683,61
	TOTAL CAPITOL 1	249.846,26	-	52.467,71	302.313,97
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	67.958,15		14.271,21	82.229,36
	TOTAL CAPITOL 2	67.958,15	-	14.271,21	82.229,36
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	32.235,00	6.124,65	-	38.359,65
3.1.1.	Studii de teren	12.280,00	2.333,20	-	14.613,20
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-	-
3.3.	Alte studii specifice	19.955,00	3.791,45	-	23.746,45
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	2.418,95		507,98	2.926,93
3.3.	Expertizare tehnică	27.630,00	5.249,70	-	32.879,70
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	9.249,23	1.469,31	318,36	11.036,90
3.5.	Proiectare	267.251,04	16.868,40	37.478,70	321.598,14
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	77.501,04	14.725,20	-	92.226,24
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor/DT OE	89.500,00		18.795,00	108.295,00
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	37.600,00	2.143,20	5.527,20	45.270,40

3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție	62.650,00		13.156,50	75.806,50
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	1.614,61		339,07	1.953,68
3.7.	Consultanță	26.640,99		5.594,61	32.235,60
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	21.312,79		4.475,69	25.788,48
3.7.2.	Auditul financiar	5.328,20		1.118,92	6.447,12
3.8.	Asistență tehnică	256.379,24	-	53.839,64	310.218,88
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	26.850,00		5.638,50	32.488,50
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	13.425,00		2.819,25	16.244,25
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	13.425,00		2.819,25	16.244,25
3.8.2.	Dirigenție de șantier	179.529,24	-	37.701,14	217.230,38
3.8.3.	<u>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 - 30% din C+M</u>	50.000,00	-	10.500,00	60.500,00
TOTAL CAPITOL 3		623.419,06	29.712,06	98.078,36	751.209,48

CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază

4.1.	Construcții și instalații	8.506.065,63	-	1.786.273,78	10.292.339,41
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	33.166,70	-	6.965,01	40.131,71
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	153.050,01	-	32.140,50	185.190,51
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-	-
4.5.	Dotări	3.970,00	-	833,70	4.803,70
4.6.	Active necorporale	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		8.696.252,34	0,00	1.826.212,99	10.522.465,33

CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli

5.1.	Organizare de șantier	210.897,53	-	44.288,48	255.186,01
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	147.628,27	-	31.001,94	178.630,21
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	63.269,26	-	13.286,54	76.555,80
5.2.	Comisioane, taxe, cote	193.469,94	-	18.008,90	211.478,84
5.2.1.	Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0,5% din cap1.3+4.1+5.1.1)	43.503,32	-	-	43.503,32
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0,1% din cap1.3+4.1+5.1.1)	8.700,66	-	-	8.700,66

Handwritten signature

5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC(0,5% din cap1.3+4.1+5.1.1)	43.503,32	-	-	43.503,32
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	12.005,94	-	-	12.005,94
5.2.6.	Taxe pentru executia lucrarilor de constructii in mediul urban (taxa gunoi, taxa acces auto, etc)	85.756,69		18.008,90	103.765,59
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute 20% din cap 1.2,1.3,1.4,2,3,5,3.8,4	1.901.896,81	-	399.398,33	2.301.295,14
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	500,00		105,00	605,00
	TOTAL CAPITOL 5	2.306.764,28	-	461.800,72	2.768.565,00
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice și teste	442,08	84,00	-	526,08
	TOTAL CAPITOL 6	442,08	84,00	-	526,08
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț					
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 5% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	487.301,86	-	102.333,39	589.635,25
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț 23% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	2.241.588,57	-	470.733,60	2.712.322,17
	TOTAL CAPITOL 7	2.728.890,43	-	573.066,99	3.301.957,42
	TOTAL GENERAL	14.673.572,60	29.796,05	3.025.897,98	17.729.266,63
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	8.976.462,01	-	1.885.057,02	10.861.519,03

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	5.861,83		lei/mp
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	1.531,34		mp

Beneficiar:

**Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu
Risc Seismic,**

Director Executiv,
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RĂDEANU

Șef Serviciu S.I.D.C.S.
Daniela BĂLĂCEANU

Șef Serviciu S.I.D.C.L.
Andreea CBL MARE

Proiectant:

**ROMANIAN EXPERT
CONSULTING SRL**

Director General
Marin DUMITRASCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 160953/23.09.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București"

Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, derulează activități privind pregătirea, contractarea și implementarea lucrărilor de intervenție pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, în conformitate cu legislația specifică în domeniu, având ca obiectiv principal protejarea vieții și siguranței cetățenilor.

Prezentul proiect de hotărâre vizează aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București.

Obiectivul de investiții vizează imobilul situat în Str. Franceza nr. 32, sector 3, București, monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI B-II-m-B-18780, fiind amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 27 - "Stavropoleos", subzona CP1a, conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000. Imobilul este reprezentat de o clădire multifamilială cu funcțiuni de locuire, având regimul de înălțime S+P+1E+M, suprafață construită de 354,42 mp și suprafața desfășurată de 1.531,33 mp.

Starea tehnică a construcției este caracterizată prin degradări structurale și nestructurale semnificative, constând în afectarea unor elemente de rezistență, degradarea planșeelor și scărilor, fisuri și crăpături în zidărie, degradarea accentuată a fațadelor și finisajelor, precum și degradări locale care afectează siguranța în exploatare.

Prin HCGMB nr. 326/2020 modificată și completată prin HCGMB nr. 262/2023 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici aferenți documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI).

Documentația tehnică elaborată la faza Pth-DE dezvoltă și detaliază soluția de intervenție stabilită prin documentația fazei DALI, stabilind lucrările necesare pentru consolidarea și refacerea construcției, precum și pentru aducerea acesteia la parametrii de siguranță și funcționare corespunzători.

Intervențiile vizează, în principal, lucrări de consolidare și refacere a elementelor structurale degradate, refacerea acoperișului și a finisajelor, înlocuirea tâmplăriei, precum și refacerea integrală și modernizarea instalațiilor electrice, sanitare, termice și de gaze naturale.

Soluțiile propuse urmăresc conservarea elementelor cu valoare istorică și arhitecturală, concomitent cu asigurarea cerințelor de rezistență, stabilitate, securitate la incendiu, siguranță în exploatare și funcționalitate ale imobilului.

Prin realizarea lucrărilor prevăzute în proiectul tehnic se urmărește punerea în siguranță a construcției, reducerea vulnerabilității seismice și asigurarea condițiilor necesare pentru exploatarea corespunzătoare a imobilului.

Valoarea investiției a fost determinată la nivelul fazei Pth-DE, pe baza soluțiilor tehnice și a cantităților de lucrări stabilite prin proiectul tehnic.

Finanțarea investiției în valoare de 17.729.266,63 lei, cu TVA, se va face din fonduri alocate 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.

Documentația tehnică tip DALI pentru "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B.

Față de cele menționate și ținând cont de Raportul comun de specialitate al Direcției Generale Investiții și al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, propunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București".

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ**
Director executiv,
Adrian IORDACHE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Nr. D.G.I. 158622 / 21.09.2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192 / 19265/15.09.2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București

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 Rsl sau RslI, obiectivul prioritar fiind siguranța cetățenilor.

Necesitatea promovării prezentului proiect de hotărâre este determinată de obligația autorității administrației publice locale de a adopta măsuri pentru reducerea riscului seismic al fondului construit existent și pentru creșterea siguranței cetățenilor, precum și de necesitatea îmbunătățirii performanței energetice a clădirilor de locuit.

Obiectivul de investiții vizează imobilul situat în Str. Franceza nr. 32, sector 3, București, monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI B-II-m-B-18780, fiind amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 27 - "Stavropoleos", subzona CP1a, conform PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/2000. Imobilul este reprezentat de o clădire multifamilială cu funcțiuni de locuire, având regimul de înălțime S+P+1E+M, suprafață construită de 354,42 mp și suprafața desfășurată de 1.531,33 mp.

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.

Imobilul este o construcție cu structură de rezistență realizată preponderent din zidărie portantă, cu bolți din cărămidă și elemente constructive și arhitecturale cu valoare istorică. Conform expertizei tehnice, imobilul este încadrat în clasa I de risc seismic.

Starea tehnică a construcției este caracterizată prin degradări structurale și nestructurale semnificative, constând în afectarea unor elemente de rezistență, degradarea planșelor și scărilor, fisuri și crăpături în zidărie, degradarea accentuată a fațadelor și finisajelor, precum și degradări locale care afectează siguranța în exploatare.

Totodată, expertiza tehnică a evidențiat posibilitatea existenței unor degradări suplimentare, ce pot fi identificate numai după îndepărtarea finisajelor și dezafectarea elementelor existente, impunând verificarea și, după caz, adaptarea soluțiilor tehnice pe parcursul execuției.

În acest context, intervenția asupra imobilului este necesară atât pentru reducerea riscului seismic și asigurarea cerințelor de rezistență și stabilitate, cât și pentru readucerea construcției la condiții corespunzătoare de siguranță, funcționalitate și exploatare, cu respectarea caracterului arhitectural și istoric al acesteia.

Prin HCGMB nr. 326/2020 modificată și completată prin HCGMB nr. 262/2023 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici și devizul general aferent documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI).

Documentația tehnică elaborată la faza Pth-DE dezvoltă și detaliază soluția de intervenție stabilită prin documentația fazei DALI, stabilind lucrările necesare pentru consolidarea și refacerea construcției, precum și pentru aducerea acesteia la parametrii de siguranță și funcționare corespunzători.

Intervențiile vizează, în principal, lucrări de consolidare și refacere a elementelor structurale degradate, refacerea acoperișului și a finisajelor, înlocuirea tâmplăriei, precum și refacerea integrală și modernizarea instalațiilor electrice, sanitare, termice și de gaze naturale.

Soluțiile propuse urmăresc conservarea elementelor cu valoare istorică și arhitecturală, concomitent cu asigurarea cerințelor de rezistență, stabilitate, securitate la incendiu, siguranță în exploatare și funcționalitate ale imobilului.

Prin realizarea lucrărilor prevăzute în proiectul tehnic se urmărește punerea în siguranță a construcției, reducerea vulnerabilității seismice și asigurarea condițiilor necesare pentru exploatarea corespunzătoare a imobilului.

Valoarea investiției a fost determinată la nivelul fazei Pth-DE, pe baza soluțiilor tehnice și a cantităților de lucrări stabilite prin proiectul tehnic.

La fundamentarea valorilor au fost utilizate prețuri actualizate pentru materiale, echipamente, utilaje, transport și manoperă, avându-se în vedere baze de date de prețuri, oferte ale furnizorilor și evoluția prețurilor în domeniu.

Evaluarea resurselor și a consumurilor s-a realizat prin raportare la indicatoarele de norme de deviz și cu utilizarea unui program specializat, valorile din devize reflectând soluția tehnică și cantitățile de lucrări prevăzute în documentația Pth-DE.

Investiția contribuie la protejarea vieții și integrității persoanelor, la creșterea siguranței în exploatare a clădirii, la îmbunătățirea condițiilor de locuire, la reducerea consumului anual de energie și la creșterea duratei de viață a fondului construit existent.

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

Devizul general				
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
	lei	lei	lei	lei
TOTAL GENERAL	14.673.572,60	29.796,05	3.025.897,98	17.729.266,63
din care: C + M	8.976.462,01	0	1.885.057,02	10.861.519,03

Durata estimată pentru realizarea investiției este de 24 luni calendaristice.

Finanțarea investiției se va face din fonduri alocate 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.

Obiectivul de investiție a fost inițiat și derulat în baza O.G. nr. 20/1994, act normativ abrogat în prezent dar incident la momentul demarării lucrărilor, obligația de restituire a sumelor suportate de autoritatea publică revenind proprietarilor, potrivit convențiilor de restituire încheiate cu autoritatea administrației publice locale și condițiilor prevăzute de legislația aplicabilă.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza Pth-DE pentru "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat **Avizul nr. 81/155406/14.09.2016.**

Ținând cont de cele prezentate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnic-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București".

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 Lucrări,

Lorena BARDAN

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

Director Executiv,

Răzvan - Aurelian Munteanu

Director Executiv Adjunct,

Elena LICĂ - RADUCANU

Șef Serviciul I.D.C.S.,

Daniela BĂLĂCEANU

Șef Serviciul I.D.C.L.,

Andreea CEL MARE

Șef S.J.R.U.,

Cristina MĂRIȘ

Consilier juridic,

Bianca CHILIBAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Direcția Planificare Investiții

Consiliul Tehnico-Economic

AVIZ NR. 81/155406/18.09.2026

eliberat în baza procesului verbal încheiat în ședința C.T.E. din data de 17.09.2026

- I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII PRIVIND CONSOLIDARE, REABILITARE, RESTAURARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER PENTRU IMOBILUL DIN STRADA FRANCEZĂ NR. 32, SECTOR 3, BUCUREȘTI
- II. FAZA: PT+DE
- III. PROIECTANT: S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING 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.G.S.P.
	SIMONA POPA	D. MEDIU

VI. INVITAȚII:

A.M.C.C.R.S. / S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L

Urmare analizei documentației tehnico-economice faza PT+DE 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 PT+DE.

PREȘEDINTE
DIRECTOR GENERAL D.G.
CĂTĂLIN SEBASTIAN AFLAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
AVIZAT
CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

SECRETAR
DIRECTOR EXECUTIV D.P.I.
MĂDĂLINA HRISTU

A.M.C.C.R.S. NR. 192/19265/15.03.2025

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București

Obiectivul: Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier

Faza: P.T.+D.E. – Proiect tehnic și detalii de execuție

Amplasament: Str. Franceză nr. 32, sector 3, București

Beneficiar: ADMINISTRAȚIA MUNICIPALĂ PENTRU CONSOLIDAREA CLĂDIRILOR CU RISC SEISMIC, cu sediul în București, Calea Vitan nr.6-6A, clădirea Phoenix Tower, etaj 5, Sector 3, București, tel.: 021.9529

Proiectant: ROMANIAN EXPERT CONSULTING SRL cu sediul în Bdul Unirii nr. 64, Bloc K4, Sc. 5, Ap 134, sector 3, București, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/9284/1998, cod unic de înregistrare RO 6779415.

Necesitatea și oportunitatea investiției

Imobilul este situat în Str. Franceza nr. 32, sector 3, București, are regim de înălțime S+P+1E+M, funcțiune mixtă și este încadrat în clasa I de risc seismic.

Construcția este monument istoric, cod LMI B-II-m-B-18780, fiind amplasată în zona construită protejată nr. 27 – Stavropoleos, subzona CP1a.

Lucrările de consolidare, restaurare și reabilitare au fost autorizate prin Autorizația de Construire nr. 54/25259 din 26.03.2026.

Necesitatea investiției rezultă, în principal, datorită pericolului public pe care îl prezintă atât pentru deținătorii proprietății cât și al trecătorilor pe strada Franceză. Totodată necesitatea realizării

lucrărilor de consolidare și reabilitare rezultă și din necesitatea protejării și conservării imobilului cu valoare arhitecturală și istorică.

Intervențiile propuse au ca scop readucerea imobilului în stare de utilizare conform cerințelor impuse de legislația în vigoare, în domeniul patrimoniului imobiliar construit.

Date tehnice și indicatori tehnico-economici

Categoria de importanță:	C – construcție de importanță normală
Clasa de importanță:	III
Clasa de risc seismic:	Rs I
Grad de rezistență la foc:	IV
Risc de incendiu:	mic
Suprafață teren:	423,21 mp
Suprafața construită:	354,42 mp
Suprafața construită desfașurată:	1.531,34 mp
Regim de înălțime:	S+P+1E+M
POT:	89,98%
CUT:	3,62.

Prin lucrările propuse nu se modifică indicatorii urbanistici existenți, volumetria sau regimul de înălțime al construcției.

Descrierea construcției existente

Imobilul existent are regim de înălțime S+P+1E+M și funcțiune mixtă, fiind alcătuit din spații de locuire și spații cu altă destinație. Conform convenției civile nr. 04/23.01.2019 proprietarii și destinația spațiilor este împărțită după cum urmează:

- spații cu destinația de locuință cu proprietari persoane fizice 40,43%;
- spații cu destinația de locuință aflate în proprietatea sau administrarea instituțiilor publice 42,27%;
- spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice 11,56%;
- spații cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea instituțiilor publice 5,74%.

În clădire sunt amenajate 10 locuințe dintre care 5 proprietate privată și 5 în proprietatea sau administrarea instituțiilor publice și un total de 3 spații comerciale dintre care 2 în proprietate privată și 1 în proprietatea sau administrarea instituțiilor publice.

Construcția are structură de rezistență realizată preponderent din zidărie portantă, cu bolți din caramidă și elemente constructive și arhitecturale cu valoare istorică.

În cadrul lucrărilor de execuție vor fi realizate lucrări de consolidare structurală, refacerea acoperișului, înlocuirea tâmplăriei exterioare și interioare, refacerea finisajelor interioare și exterioare, înlocuirea în totalitate a instalațiilor: electrice curenti tari și curenti slabi, apă, canalizare, încălzire, gaze natural.

Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultați în urma realizării lucrărilor de intervenție

În urma realizării lucrărilor se mențin caracteristicile principale ale construcției existente.

Suprafața teren:	423,21 mp
Suprafața construită:	354,42 mp
Anul construcției:	1875
Suprafața construită desfășurată:	1.531,33 mp
Regim de înălțime:	S+P+1E+M
POT:	89,98%
CUT:	3,62
Funcțiune:	mixtă.

Nu se propun modificări ale conturului construit, volumetriei, regimului de înălțime sau configurației spațiale generale a imobilului.

Analiza stării construcției

Imobilul este încadrat, conform expertizei tehnice, în clasa I de risc seismic, lucrările de consolidare structurală fiind realizate în etapele anterioare ale investiției.

În conformitate cu expertiza realizată în anul 2022, sub rezerva faptului că inspecția vizuală efectuată în cadrul prezentei expertize tehnice a fost una restrânsă, în limita spațiilor în care a fost permis accesul, au fost constatate defecte structurale semnificative, unele dintre acestea fiind preluate din expertiza efectuată în februarie 2020, după cum urmează:

- scările între axele C și D sunt puternic avariate, accesul pe una dintre ele fiind interzis datorită gradului mare de degradare, fiind în pericol de prăbușire.
- tencuiala este căzută pe zone mari de perete, atât în interiorul clădirii cât și la exterior (pe fațadă), rămânând zidăria de cărămidă neprotejată de acțiunea corozivă a mediului.
- o zonă de planșeu peste subsol din curte dintre axele D E, aproximativ 2/3 din ea, este prăbușită. Aceasta a tras după ea peretele dinspre curte a corpului vest (2/3 din el) care este prăbușit cu totul la parter, iar etajul e masiv deformat fiind în pericol de prăbușire.
- fațadele sunt în stare de degradare avansată, cu tencuiala căzută sau exfoliate.
- balcoanele dinspre curtea interioară sunt în pericol de prăbușire, unele dintre ele fiind deja susținute de popi metalici.
- fisuri și crăpături în zidărie.
- planșeele din lemn au zone cu degradări avansate unele fiind susținute cu popi metalici extensibili.

Conform expertizei tehnice, este posibil ca starea de degradare internă să fie mai severă față de ce se poate identifica prin observarea directă, însă acest lucru nu va putea fi observat decât la dezechiparea clădirii și la desfacerea finisajelor, din cadrul operațiilor de intervenție prognozată. Conform expertizei tehnice, este absolut necesar ca odată cu începerea șantierului, să fie efectuate investigații pentru actualizarea expertizei și proiectului de consolidare.

Este obligatorie informarea proiectantului cu privire la situația existentă în momentul începerii lucrărilor de execuție și anunțarea Expertului tehnic în cazul în care datele din Expertiza tehnică în vigoare nu mai corespund cu situația descoperită.

Situația propusă în proiectul prezentat spre avizare

În vederea realizării lucrărilor autorizate și a aducerii clădirii la parametrii de funcționare și siguranță prevăzuți în proiect, este necesară executarea următoarelor lucrări:

Structura de rezistență:

- se vor realiza lucrări de desfacere și refacere a zonei dintre axele 1-4 (5)/C-F, fără desființarea pereților de calcan, restul pereților se vor camășui, realizarea de fundații noi din beton armat pentru camășile nou introduse, pardoseala subsolului se va reface, planșeul de peste subsol se va suprabetona, iar în zona curții interioare unde este prabușit se va reface integral, desfacere și refacerea planșeelor de peste parter și etaj, a șarpantei de lemn și a scărilor.

Arhitectură

- Finisajele fațadei se vor restaura sau se vor înlocui, în zona gangului de acces în curtea interioară se va conserva și restaura mozaicul existent și spațiul curții interioare se propune a se pava cu piatră naturală tratată antiderapant. Tâmplăria exterioară va fi de culoare închisă prevăzută cu geam termoizolant, grilele de ventilație ale subsolului se vor funcționaliza și se vor reface grilajele metalice de protecție. Învelitoarea acoperișului va fi din tablă de titan-zinc culoare natural-gri. Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă titan-zinc similară cu a învelitorii.
- Refacerea în totalitate a finisajelor interioare: tencuieli, zugrăveli, placaje cu faianță, gresie, parchet;
- Înlocuirea în întregime a tâmplăriei interioare;

Instalații electrice

Vor fi realizate în totalitate:

- instalația electrică de iluminat și prize. Contoarele electronice pentru locuințe, spații comerciale și părți comune imobil (conform soluției ENEL) se vor monta grupate în cutiile de distribuție și contorizare, acestea fiind prevăzute cu ferestre pentru citire pe ușă;
- tabloul electric general pentru părți comune imobil TGPC va fi amplasat pe un perete exterior al clădirii din curtea interioară a imobilului;
- puterea instalată $P_i=276,6$ kW;
- puterea absorbită $P_a=124,5$ kW;
- iluminatul de securitate pentru marcarea căilor de evacuare;
- iluminatul de siguranță pentru intervenții;
- protecția împotriva șocurilor electrice;
- instalația de paratrăsnet;
- instalații electrice curenți slabi: sistem TV cablu, sistem interfon, sistem detecție incendiu;

- efectuarea probelor impuse de normativele în vigoare pentru instalațiile electrice, inclusiv pentru instalația de împământare.

Instalații sanitare

Vor fi realizate în totalitate:

- instalațiile de alimentare cu apă rece și apă caldă menajeră;
- instalațiile de canalizare menajeră;
- instalațiile de ape pluviale;
- echiparea bucătăriilor și grupurilor sanitare nou proiectate;
- instalațiile de stingere a incendiilor;
- realizarea și punerea în funcțiune a bransamentelor definitive la rețelele de apă și canalizare urbană;
- gospodăria de apă pentru uz menajer, amplasată într-o încăpăre special amenajată la subsolul imobilului;
- efectuarea probelor de etanșeitate și reglaj a tuturor instalațiilor de apă și canalizare.

Instalații termice

- încălzirea apartamentelor se va realiza cu centrale termice de apartament, electrice sau cu funcționare pe combustibil gazos, în funcție de caz. Centralele electrice vor avea o putere termică și electrică $Q_i=8\text{kW}$. Centralele cu funcționare pe combustibil gazos vor avea o putere termică $Q_i=24\text{kW}$.
- încălzirea spațiilor comerciale se va realiza prin convectoare electrice, alimentate local. Acestea vor fi prevăzute cu termostat și cu protecție la îngheț.
- realizarea coloanelor de distribuție, inclusiv efectuarea probelor de etanșeitate și reglaj.

Instalații gaze naturale

- pentru încălzirea și prepararea apei calde menajere a imobilului se vor realiza lucrări de bransare în conformitate cu specificațiile memoriului pentru specialitatea GAZE.
- instalația de utilizare va fi proiectată și executată astfel încât să fie respectate prevederile NTPEE-2018.

Costurile estimative ale investiției

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

- prețuri medii/prețuri de catalog pentru categoriilor de lucrări necesare a fi executate pentru realizarea obiectului de investiție, pentru faza P.T.+D.E.;

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

- baze de date cu prețuri actualizate pentru materiale, utilaje și transport;
- ofertelor de preț de la diverși furnizori;
- evoluției prețurilor conform INS și ANAP;
- în evaluarea resurselor necesare și a consumurilor specific de materiale, manoperă, utilaje, s-au consultat indicatoarele de norme de deviz, utilizând un program licențiat, deși pentru prezentarea devizului s-a ales utilizarea articolelor comasate.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției sunt:

Devizul general				
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA lei	TVA 19% lei	TVA 21% lei	Valoare cu TVA lei
TOTAL GENERAL	14.673.572,60	29.796,05	3.025.897,98	17.729.266,63
din care: C + M	8.976.462,01		1.885.057,02	10.861.519,03

Durata estimată de către proiectant pentru 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 tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București".

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

Director Executiv,

Răzvan - Aurelian MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,

Elena Lica-Răducanu

Șef Serviciul I.D.C.S.L.,

Andreea CEL MARE

Șef Serviciul I.D.C.S.,

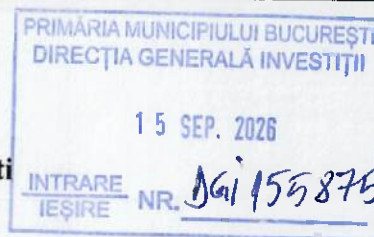
Daniela BĂLĂCEANU

Serviciul Juridic și Resurse Umane

F-PS-18.04

Către,

Direcția Generală Investiții – Primăria Municipiului București
În atenția d-lui Cătălin Sebastian AFLAT – Director General



Prin prezenta adresă de înaintare, depunem următorul proiect de hotărâre, însoțit de Referatul de aprobare, respectiv Raportul comun de specialitate, ce urmează a fi supus dezbaterii în ședința Consiliului General al Municipiului :

Proiect Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnic-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții "Lucrări de construcții privind consolidare, reabilitare, restaurare, modificări interioare și organizare de șantier pentru imobilul din strada Franceză nr. 32, Sector 3, București

**Director executiv,
Răzvan Munteanu**



Serviciu Juridic și Resurse Umane
Cristina Mărieș