



— Camelia Ionescu
— Camelia Ionescu

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 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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Având în vedere:

-Referatul de aprobare nr./.....al Primarului General al Municipiului București;

-Raportul comun de specialitate nr./..... al Direcției Generale Investiții, Direcția Planificare Investiții și nr./..... al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic;

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

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

În conformitate cu prevederile:

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

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

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

- Ordinului M.D.L.P.A. nr. 752/2026 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. 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. 202/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 334/28.09.2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, pentru obiectivul de investiții - Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în str. Blănari nr. 11, 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 "Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București" aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință, întocmită de S.C. LEVIATAN DESIGN S.R.L., înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/13093/23.06.2026.

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de „ Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „ Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, 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 9.839.974,64 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...../.....

INDICATORII TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în str. Blănari nr. 11, sector 3, București”

Valoare totală: **35.707.834,60 lei (fără TVA);**

- din care: C+M **21.598.639,78 lei (fără TVA);**

Valoare totală: **42.957.233,96 lei (cu TVA);**

- din care: C+M **26.134.354,13 lei (cu TVA);**

Regim de înălțime: **S2S+P+8E+Eth**

Număr de apartamente: **24**

Tip clădire: rezidențială;

Suprafața construită a construcției: **173,84 mp;**

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **2.143,00 mp;**

Suprafața construcției după intervenție- nu se modifică: **2.143,00 mp;**

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m2 an): **171,93**

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m2 an): **207,12**

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m2 an): **1,49**

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO2/m2 an): **42,76**

Numărul de persoane (ocupanți): **69**

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: **25 luni.**

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat - **33.117.259,32 lei (cu TVA);**

- valoarea de la bugetul local - **9.839.974,64 lei (cu TVA)**

Director Executiv,
Răzvan Munteanu

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RĂDUȚANU

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Servicii,

Șef Serviciu,
Daniela BALĂCEANU

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Lucrări,

Șef Serviciu,
Andreea CEL MARE

Întocmit,
EXPERT
Constantin IOAN

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiție
„CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI RENOVARE ENERGETICĂ MODERATĂ CLĂDIRE REZIDENȚIALĂ MULTIFAMILIALĂ
STR. BLĂNARI NR.11, SECTOR 3, BUCUREȘTI”

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare			
		Fără TVA	19%	21%	cu TVA
1	2	lei	lei	lei	lei
3	4	5	6		
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1.	Obținerea terenului	1,017,189.00	-	34,027.14	1,051,216.14
1.1.1.	Cheltuieli relocare persoane+depozitare bunuri	162,034.00	0.00	34,027.14	196,061.14
1.1.2.	Cheltuieli chirie persoane relocate	855,155.00	0.00	0.00	855,155.00
1.2.	Amenajarea terenului	-	-	-	-
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	-	-	-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 1		1,017,189.00	0.00	34,027.14	1,051,216.14
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	115,050.00	-	24,160.50	139,210.50
TOTAL CAPITOL 2		115,050.00	-	24,160.50	139,210.50
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	107,931.78	-	22,665.67	130,597.45
3.1.1.	Studii de teren	107,931.78	-	22,665.67	130,597.45
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	39,764.34	1,137.22	7,093.58	47,995.14
3.3.	Expertizare tehnică	80,811.83	15,354.25	-	96,166.08
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	10,781.52	1,649.46	441.03	12,872.01
3.5.	Proiectare	272,525.31	17,262.88	38,150.29	327,938.48
3.5.1.	Temă de proiectare	-	0.00	0.00	0.00
3.5.2.	Studiu de fezabilitate	-	0.00	0.00	0.00
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	79,998.19	15,199.66	0.00	95,197.85
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	38,316.84	0.00	8,046.54	46,363.38
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	43,074.30	2,063.22	6,765.20	51,902.72
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție inclusiv As Built și DG actualizat	111,135.98	0.00	23,338.56	134,474.54
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-	-
3.7.	Consultanță	219,443.79	41,694.32	8,755.81	269,893.92
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	219,443.79	41,694.32	8,755.81	269,893.92
3.7.2.	Auditul financiar	-	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	391,665.68	-	82,249.80	473,915.48
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	43,995.79	-	9,239.12	53,234.91
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	21,997.90	-	4,619.56	26,617.46
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	21,997.90	-	4,619.56	26,617.46
3.8.2.	Dirigenție de șantier	285,169.89	-	59,885.68	345,055.57
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	62,500.00	-	13,125.00	75,625.00
TOTAL CAPITOL 3		1,122,924.25	77,098.13	159,356.18	1,359,378.56
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1.	Construcții și instalații	20,812,334.20	-	4,370,590.18	25,182,924.38
4.1.1.	Lucrări de intervenții	15,512,980.56	-	3,257,725.92	18,770,706.48
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	5,299,353.64	-	1,112,864.26	6,412,217.90
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	234,090.09	-	49,158.92	283,249.01
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	811,850.03	-	170,488.51	982,338.54
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	-	-	-	-
4.5.	Dotări	-	-	-	-
4.5.1.	4.5.1. Dotări echipamente în vederea instrumentării seismice a clădirilor cu accelerometre digitale	-	-	-	-
4.5.2.	Dotări	-	-	-	-
4.6.	Active necorporale	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		21,858,274.32	-	4,590,237.61	26,448,511.93
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	546,456.86	-	114,755.94	661,212.80
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	437,165.49	-	91,804.75	528,970.24
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	109,291.37	-	22,951.19	132,242.56
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	334,778.92	-	-	334,778.92
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	107,993.20	-	-	107,993.20
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	-	-	-	-
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	107,993.20	-	-	107,993.20
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	118,792.52	-	-	118,792.52
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	4,561,713.91	-	957,959.92	5,519,673.83
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	3,000.00	-	630.00	3,630.00
TOTAL CAPITOL 5		5,445,949.69	-	1,073,345.86	6,519,295.55

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare			
		Fără TVA	19%	21%	cu TVA
1	2	lei	lei	lei	lei
		3	4	5	6
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	1,822.56		382.74	2,205.30
6.2.	Probe tehnologice și teste	2,806.00		589.26	3,395.26
TOTAL CAPITOL 6		4,628.56		972.00	5,600.56
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț					
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 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)	1,176,131.63		246,987.64	1,423,119.27
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	4,967,687.15		1,043,214.30	6,010,901.45
TOTAL CAPITOL 7		6,143,818.78	0.00	1,290,201.94	7,434,020.72
TOTAL GENERAL		35,707,834.60	77,098.13	7,172,301.23	42,957,233.96
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		21,598,639.78	0.00	4,535,714.35	26,134,354.13

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:

Buget de stat 33,117,259.32 lei
Buget local 9,839,974.64 lei

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA 10,078.69 lei/mp
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd 2,143.00 mp

Beneficiar:
AMCCRS
Director Executiv
Răzvan Munteanu

Director Executiv Adjunct
Elena Lică-Rădulescu

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrari
Șef Serviciu
Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Servicii
Șef Serviciu
Daniela Bălăceanu

Expert:
Constantin Ioan

Întocmit:
Leviștan Design S.R.L.

Specialist de viză,
Izabela Fetu



[Handwritten signatures and blue circular stamp of CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - ROMÂNIA]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

NR. 160951/23.09.2026

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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, 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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

Obiectivul de investiții vizează imobilul situat în Strada Blănari nr. 11, sector 3, București, amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 26 - nucleul comercial tradițional zona Lipscani, zona comercială de tip tradițional ("lipscănie"), unicat în București, cu valoare de raritate și grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și protejează valorile existente, conform PUZ Zone Construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000. Imobilul construit între anii 1947-1948 este reprezentat de o clădire multifamilială cu funcțiuni de locuire și spații comerciale la parter, având regimul de înălțime 2S+P+8E+Eth, suprafață construită de 173,84 mp și suprafața desfășurată de 2.143,00 mp.

Necesitatea realizării investiției este determinată de starea tehnică și nivelul de vulnerabilitate seismică al imobilului din str. Blănari nr. 11, București, acesta fiind încadrat, conform Expertizei Tehnice elaborate în anul 2022 de către Popp&Asociații, în clasa de risc seismic Rsl. Potrivit concluziilor expertizei, construcția prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare, fiind necesare lucrări de intervenție structurală.

Documentația tehnico-economică elaborată la faza Pth-DE dezvoltă și detaliază soluția de intervenție stabilită anterior, prin lucrări de consolidare structurală, intervenții asupra elementelor existente, lucrări de reabilitare arhitecturală și energetică, precum și modernizarea instalațiilor aferente imobilului. Prin implementarea soluției tehnice se urmărește îmbunătățirea comportării construcției la acțiuni seismice și atingerea nivelului de performanță corespunzător încadrării în clasa de risc seismic RslII.

Totodată, lucrările propuse contribuie la creșterea performanței energetice a clădirii, prin termoizolarea elementelor de anvelopă, înlocuirea tâmplăriei, modernizarea instalațiilor și utilizarea unui sistem de producere a energiei electrice din surse regenerabile.

Elaborarea documentației la faza Pth-DE permite fundamentarea tehnică și economică detaliată a lucrărilor necesare pentru realizarea investiției și stabilirea valorii actualizate a acesteia, pe baza

cantităților de lucrări și a resurselor necesare pentru execuție. Costurile estimate au fost fundamentate prin utilizarea unor prețuri actualizate și prin raportarea la nivelurile de preț practicate pentru lucrări și obiective similare, fiind urmărită stabilirea unor valori unitare rezonabile și sustenabile.

În acest context, aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți documentației tehnice faza Pth-DE este necesară în vederea asigurării cadrului administrativ și financiar pentru implementarea investiției, respectiv pentru realizarea lucrărilor de intervenție asupra imobilului, cu respectarea soluției tehnice aprobate și a valorilor rezultate din documentația tehnico-economică.

Prin HCGMB nr. 202/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 334/28.09.2023 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici și devizul general aferent documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI).

La faza Pth-DE, soluția de intervenție a fost dezvoltată și detaliată în vederea punerii în operă, fiind prevăzute lucrări de consolidare a infrastructurii și suprastructurii, intervenții asupra elementelor structurale existente și introducerea unor elemente structurale noi, conform soluției rezultate din documentația tehnică.

Investiția include, complementar lucrărilor de consolidare structurală, măsuri de reabilitare și eficientizare energetică, prin termoizolarea elementelor anvelopei, îmbunătățirea performanței termoenergetice a teraselor și planșeelor și înlocuirea tâmplăriei exterioare cu elemente termoizolante.

Totodată, sunt prevăzute lucrări de refacere și reabilitare a elementelor arhitecturale afectate de intervențiile structurale, precum și modernizarea instalațiilor electrice, sanitare, termice, de ventilație și gaze, inclusiv implementarea unor sisteme și echipamente destinate creșterii siguranței și eficienței în exploatare.

Obiectivul de investiții este inclus la poziția nr. 72 în Lista-sinteză a obiectivelor finanțate prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință, aprobată prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 752/2026.

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 9.839.974,64 lei, cu TVA.

Documentația tehnică faza Pth-DE pentru „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, 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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU
PRIMAR
GENERAL

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. 158586 / 21.09.2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192 / 19276 / 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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în 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.

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 Strada Blănari nr. 11, sector 3, București, amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 26 - nucleul comercial tradițional zona Lipscani, zona comercială de tip tradițional ("lipscănie"), unicat în București, cu valoare de raritate și grad de protecție maxim - se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și protejează valorile existente, conform PUZ Zone Construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000. Imobilul construit între anii 1947-1948 este reprezentat de o clădire multifamilială cu funcțiuni de locuire și spații comerciale la parter, având regimul de înălțime 2S+P+8E+Eth, suprafață construită de 173,84 mp și suprafața desfășurată de 2.143,00 mp.

Necesitatea realizării investiției este determinată de starea tehnică și nivelul de vulnerabilitate seismică al imobilului din str. Blănari nr. 11, București, acesta fiind încadrat, conform Expertizei Tehnice elaborate în anul 2022 de către Popp&Asociații, în clasa de risc seismic RsI. Potrivit concluziilor expertizei, construcția prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare, fiind necesare lucrări de intervenție structurală.

Documentația tehnico-economică elaborată la faza Pth-DE dezvoltă și detaliază soluția de intervenție stabilită anterior, prin lucrări de consolidare structurală, intervenții asupra elementelor existente, lucrări de reabilitare arhitecturală și energetică, precum și modernizarea instalațiilor aferente imobilului. Prin implementarea soluției tehnice se urmărește îmbunătățirea comportării construcției la acțiuni seismice și atingerea nivelului de performanță corespunzător încadrării în clasa de risc seismic RsIII.

Totodată, lucrările propuse contribuie la creșterea performanței energetice a clădirii, prin termoizolarea elementelor de anvelopă, înlocuirea tâmplăriei, modernizarea instalațiilor și utilizarea unui sistem de producere a energiei electrice din surse regenerabile.

Elaborarea documentației la faza Pth-DE permite fundamentarea tehnică și economică detaliată a lucrărilor necesare pentru realizarea investiției și stabilirea valorii actualizate a acesteia, pe baza cantităților de lucrări și a resurselor necesare pentru execuție. Costurile estimate au fost fundamentate prin utilizarea unor prețuri actualizate și prin raportarea la nivelurile de preț practicate pentru lucrări și obiective similare, fiind urmărită stabilirea unor valori unitare rezonabile și sustenabile.

În acest context, aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți documentației tehnice faza Pth-DE este necesară în vederea asigurării cadrului administrativ și financiar pentru implementarea investiției, respectiv pentru realizarea lucrărilor de intervenție asupra imobilului, cu respectarea soluției tehnice aprobate și a valorilor rezultate din documentația tehnico-economică.

Față de cele prezentate, se justifică necesitatea și oportunitatea aprobării indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Consolidare și reabilitare imobil str. Blănari nr. 11, București”, la faza Pth-DE, prin hotărâre a Consiliului General al Municipiului București.

Prin HCGMB nr. 202/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 334/28.09.2023 au fost aprobați indicatorii tehnico-economici și devizul general aferent documentației de avizare a lucrărilor de intervenție (DALI).

La faza Pth-DE, soluția de intervenție a fost dezvoltată și detaliată în vederea punerii în operă, fiind prevăzute lucrări de consolidare a infrastructurii și suprastructurii, intervenții asupra elementelor structurale existente și introducerea unor elemente structurale noi, conform soluției rezultate din documentația tehnică.

Investiția include, complementar lucrărilor de consolidare structurală, măsuri de reabilitare și eficientizare energetică, prin termoizolarea elementelor anvelopei, îmbunătățirea performanței termoeconomice a teraselor și planșeelor și înlocuirea tâmplăriei exterioare cu elemente termoizolante.

Totodată, sunt prevăzute lucrări de refacere și reabilitare a elementelor arhitecturale afectate de intervențiile structurale, precum și modernizarea instalațiilor electrice, sanitare, termice, de ventilație și gaze, inclusiv implementarea unor sisteme și echipamente destinate creșterii siguranței și eficienței în exploatare.

Prin integrarea lucrărilor de consolidare structurală cu cele de reabilitare energetică, refacere arhitecturală și modernizare a instalațiilor se urmărește realizarea unei intervenții unitare asupra imobilului, care să asigure atât creșterea nivelului de siguranță seismică, cât și îmbunătățirea condițiilor de exploatare și a performanței energetice a clădirii.

În acest sens, aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți fazei Pth-DE este necesară pentru fundamentarea și realizarea investiției în conformitate cu soluția tehnică dezvoltată prin proiect, precum și pentru asigurarea cadrului necesar trecerii la etapa de execuție a lucrărilor.

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.

Costurile estimative aferente lucrărilor prevăzute în proiectul tehnic au fost fundamentate pe baza prețurilor unitare și a resurselor aferente categoriilor de lucrări necesare, avându-se în vedere nivelurile de preț practicate pe piață în perioada de elaborare, datele actualizate privind costurile materialelor, utilajelor, echipamentelor și transporturilor, precum și analiza unor obiective similare și a evoluției prețurilor. Pentru fundamentarea consumurilor de resurse au fost utilizate indicatoare de norme de deviz și baze de date de specialitate, iar prețurile unitare au fost stabilite la niveluri rezonabile și sustenabile, corespunzătoare condițiilor actuale ale pieței.

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), în conformitate cu devizul general la faza Pth-DE este:

Devizul general pentru Scenariul 2 - Recomandat			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
	lei	lei	lei
TOTAL GENERAL	35.707.834,60	7.249.399,36	42.957.233,96
din care: C + M	21.598.639,78	4.535.714,35	26.134.354,13

Durata estimată pentru realizarea investiției este de 25 luni calendaristice.

Având în vedere concluziile documentației, 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 tehnico-economice, proiect tehnic de execuție și detalii de execuție (Pth-DE), a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București”.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 72 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. 752/2026, Anexa 1.

Includerea imobilului în Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul „Proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință” a fost aprobată de proprietarii imobilului, prin Hotărârea Asociației de proprietari din 12.02.2026.

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 9.839.974,64 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza Pth-DE pentru „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. **76/15.03.21/18.09.2026**

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 tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

P.M.B. - D.G.I.
Director General,
Cătălin - Sebastian AFLAT

Director 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 LICA RĂDUCANU

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

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

Șef S.J.R.U.,
Cristina MĂRIEȘ

Consilier juridic,
Bianca CHILIBAN

Expert,
Constantin IOAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Investiții

Direcția Planificare Investiții

Consiliul Tehnico-Economic

AVIZ NR. 76/155391/18.09.2026

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

I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI RENOVARE ENERGETICĂ MODERATĂ CLĂDIRI REZIDENȚIALĂ MULTIFAMILIALĂ SITUATĂ ÎN STR. BLĂNARI NR. 11, SECTOR 3, BUCUREȘTI

II. FAZA: PT+DE

III. PROIECTANT: S.C. LEVIATAN DESIGN 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. INVITAȚI:

A.M.C.C.R.S. / S.C. LEVIATAN DESIGN 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.I.
CĂTĂLIN SEBASTIAN AFLAT

SECRETAR
DIRECTOR EXECUTIV D.P.I.
MĂDĂLINA HRISTU

AVIZAT

CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

A.M.C.C.R.S. NR. 192/19276/15.03.2024

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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Denumirea lucrării: “Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială situată în Str. Blănari nr. 11, sector 3, București”

Faza: P.T.+D.E.

Beneficiar: Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic București
Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București

Proiectant: S.C. LEVIATAN DESIGN S.R.L.

sediul în Splaiul Unirii nr. 165, TN Offices 2, et.8, sector 3

Necesitatea și oportunitatea investiției

Imobilul este amplasat în intravilanul Municipiului București, Strada Blănari nr. 11 și este intabulat în Cartea Funciară nr. 219529 cu numărul cadastral 102962.

Imobilul are funcțiunea principală de clădire rezidențială multifamilială și un spațiu cu altă destinație la parter, este format dintr-un singur corp de clădire cu regim de înălțime 2S+P+8E+Eth.; amprenta clădirii poate fi încadrată într-un dreptunghi cu dimensiunile maxime de aprox. 11,70m x 18,25m. Zona Construită Protejată nr. 26 - nucleul comercial tradițional zona Lipscani, zona comercială de tip tradițional (“lipscănie”), unicat în București, cu valoare de de raritate și grad de protecție maxim – se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică. Sunt permise intervenții care conservă și protejează valorile existente, conform PUZ Zone Construite protejate aprobat cu HCGMB nr. 279/2000.

Documentația faza P.T.+D.E. a avut la bază:

- DTAC-ul autorizat cu nr. 162/57584 din 27.11.2025.
- Expertiza Tehnică elaborată în 2022 conform “Codului de proiectare seismică- Partea a III-A- Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019”, în vigoare la acest moment, de către expertul tehnic ing. Dragoș Marcu, atestat MLPAT
- Auditul energetic a fost întocmit de ENERGY MANAGEMENT SRL.

Date tehnice și indicatori tehnico-economici

• Categoria de importanță a clădirii: C – construcții de importanță normală - conf. regulament privind stabilirea categoriei de importanță a clădirilor H.G.R. 766/1997.

- Clasa de importanță: II - conf. normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor – P100-1/2013.
- Gradul de rezistență la foc: II - conf. normativ de siguranță la foc P118/99.

Descrierea construcției existente

Descrierea amplasamentului:

Imobilul intravilan cu o suprafață de 981,26mp situat sub blocul 2S+P+8E+Eth, este proprietate privată persoane fizice și juridice, conform cărții funciare nr. 219529, emise la data de 06.06.2024, având nr. Cad. 219529-C1.

Date tehnice:

- Regim de înălțime: 2S+P+8E+Eth
- Suprafață construită: 173,84 mp
- Suprafață desfășurată: 2143,00 mp

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord – strada Blănari și imobil P+5E aflat la o distanță de cca 26 m de imobilul expertizat
- Sud – imobil cu regim de înălțime P
- Vest – imobil S+P+2E situat la o distanță de aproximativ 2.80 m de imobilul expertizat
- NE-E – imobil S+P+2E+M, consolidat în perioada 2016-2018. Clădirea este înscrisă în Lista monumentelor istorice a Ministerului Culturii și Cultelor, actualizată în anul 2019 la poziția 440, cod cod B-II-m-B-18181 și datează de la sfârșitul secolului XIX.

Accesul principal în imobil se realizează din strada Blănari prin intermediul unui gang, direct pe casa de scară principală (nod de circulație principal) care deservește apartamentele de la etajele superioare.

Clădirea a fost realizată în anul 1947-1948.

Imobilul este alcătuit dintr-un singur corp de clădire, cu o formă neregulată în plan care se desfășoară pe 11 niveluri.

Circulația pe verticală este asigurată de nodul circulație central, cu dispunere spre curtea de lumină centrală, având deci iluminat natural, având scări cu rampe realizate din beton armat.

Nodul de circulație este dotat cu un ascensor funcțional care asigură circulația verticală între nivelurile parter și etaj 8.

Acoperișul clădirii este de tip șarpantă, cu straturile aferente de învelitoare. Tâmplăria exterioară este din lemn, PVC și aluminiu.

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

Suprafață construită la sol	173,84 mp
Suprafață desfășurată	2143,00 mp
Regim de înălțime	2S+P+8E+Eth
H maxim	31,39 m

Analiza stării construcției, pe baza concluziilor expertizei tehnice, ale auditului energetic,

Concluziile Expertizei Tehnice:

Conform Expertizei Tehnice realizate în 2022 de Popp&Asociații a rezultat încadrarea clădirii în clasa de risc seismic Rsl. Clădirile încadrate în clasa de risc seismic Rsl prezintă susceptibilitate de prăbușire locală sau globală la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător stării limită ultime. Sunt necesare lucrări de intervenție structurală. Soluția de consolidare propune păstrarea fațadelor de pe str. Blănari și Lipscani și a celor două fațade laterale, pe înălțimea parterului, etajelor 1, 2, 3, 4 și demolarea etajelor 5, 6, 7 și 8. Clădirea poate fi încadrată în clasa de risc seismic RslIII din care fac parte clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.

Concluziile Auditului Energetic:

Raportul de audit energetic pentru clădirea amplasată pe str. Blănari nr. 11, București este întocmit respectând prevederile din metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor (indicativ Mc001-2006) valabilă la momentul elaborării documentației. În cadrul Auditului energetic sunt propuse soluții de reabilitare/modernizare

energetică care includ: placarea pereților exteriori cu un strat de vată minerală bazaltică 15cm, înlocuirea integrală a tâmplăriei existente de pe fațade cu tâmplărie termoizolantă din lemn triplustratificat, izolarea termică a planșeului de peste subsolul, izolarea termică a gangurilor exterioare la partea superioară către spațiile încălzite cu minim 15 cm vată minerală bazaltică, modernizarea instalațiilor.

Situația propusă în proiectul prezentat spre avizare

Rezistență

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

Infrastructură-zona de subsol

- Păstrarea fațadelor de pe strada Blănari și Lipscani și a celor două fațade laterale, pe înălțimea parterului, etajului 1, 2, 3 și 4.
- Demolarea etajelor 5, 6, 7 și 8 și etajul tehnic, deoarece construcția are retrageri de la nivelul 5, retrageri care nu sunt rezolvate constructiv prin amplasarea pereților pe elementele structurale de la etajul inferior. În această situație nu se pot susține fațadele pe timpul lucrărilor de consolidare.
- Demolarea structurii de rezistență de la interiorul construcției de la planșeul peste etajul 4 până la subsolul 2.
- Asigurarea stabilității fațadelor, pe toată înălțimea pe care se pastrează acestea, prin prevederea unui sistem de contravântuiri metalice orizontale amplasate deasupra fiecărui planșeu în parte.
- Realizarea unui radier cu înălțimea de 80 cm.
- Realizarea unei structuri de rezistență formate dintr-un nucleu central, pereți structurali perimetrali amplasați pe axele perpendiculare pe fațadă, pereți structurali interiori, stâlpi și grinzi.
- În urma discuțiilor cu beneficiarul s-a stabilit păstrarea pereților perimetrali de la subsoluri, cele două fațade laterale pe înălțimea parterului, etajului 1, 2, 3 și 4, precum și structura scării până la etajul 4.

Arhitectură

Din punct de vedere arhitectural se propun următoarele lucrări de reabilitare energetică și reparație a imobilului:

- Termoizolarea la exterior a fațadelor cu termosistem din vată minerală bazaltică 15 cm grosime
- Termoizolarea la exterior a soclului cu termosistem din polistiren extrudat de 10 cm grosime
- Finisarea fațadei cu tencuială decorativă pe bază de praf de piatră și a soclului cu similipiatră, refacerea ancadramentelor ferestrelor. Culoarele propuse vor fi în nuanțe de gri, conform existentului.
- Termoizolarea plăcii de peste etajul 9.
- Termoizolarea teraselor circulabile rezultate în urma retragerii fațadelor laterale - cu un strat de 25 cm izolație polistiren extrudat, la care se adaugă șapă de pantă și două straturi de hidroizolație bituminoasă.
- Termoizolarea planșeului de peste subsol cu vată minerală bazaltică de 10 cm grosime, amplasată la intrados - pe zona din interiorul amprenteii construite de la parter
- Termoizolarea planșeului de peste gang, cel al etajelor în consolă la intrados cu un strat de minim 10 cm grosime izolație vată bazaltică ignifugată, amplasată la intrados
- Termoizolarea plăcilor în consolă aferente balcoanelor, la partea superioară, cu un strat de 10 cm grosime polistiren extrudat, la care se adaugă straturile de șapă, hidroizolație și gresie de exterior iar la partea de intrados cu un strat de vată minerală bazaltică de 15 cm grosime.
- Înlocuirea tâmplăriei existente pe forma tâmplăriei originale cu tâmplărie din lemn triplustratificat cu geam termoizolant, $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ($R_{min} = 0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Înlocuirea tâmplăriei existente a spațiilor comerciale de la parter pe forma tâmplăriei originale cu tâmplărie din aluminiu cu geam termoizolant, $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ($R_{min} = 0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Refacerea tuturor finisajelor pe varianta consolidată a pardoselilor, pereților și planșeelor aferente apartamentelor / spațiilor cu altă destinație, în conformitate cu destinația spațiilor: parchet pentru camere de locuit, birouri, holuri, plăci ceramice pentru spațiile umede (grupuri sanitare și bucătării) și vestibul, vopsitorii lavabile pentru pereții și plafoanele noi.
- Refacerea tuturor finisajelor pe varianta consolidată a pardoselilor, pereților și planșeelor aferente spațiilor comune: pardoseli din gresie și vopsitorii lavabile pentru pereții și plafoanele noi.
- Desfacerea tuturor pereților de zidărie înafara celor de calcan între P-E4.
- Zidărie de BCA – între apartamente și între apartamente și spațiile comune / spații cu altă destinație

- Pereti de gips-carton – pentru compartimentările interioare din cadrul apartamentelor / spații cu altă destinație
- Vor fi prevăzute șape pentru toate nivelurile supraterane, pentru motajul îngropat al traseelor de instalații
- Parapeții balcoanelor și mâinile curente metalice vor fi refăcute conform existent.
- Ferestrele vor fi prevăzute cu rulouri exterioare cu aspect de lemn, conform celor existente
- Desfacerea copertinelor improvizate, a închiderilor de balcoane cu panouri de tâmplării din PVC / metal și înlocuirea acestora cu parapeți astfel încât fațadele să poată recăpăta aspectul inițial unitar.
- Desfacerea sistemului pluvial existent și montarea de jgheaburi și burlane noi pentru preluarea apelor pluviale.
- Hidroizolarea soclului pe o adâncime de 50 cm de la cota terenului amenajat, pe zona fațadei principale și posterioare.
- Hidroizolarea teraselor și a balcoanelor
- Se renunță la curțile de lumină din axul 1 din interiorul apartamentelor folosite inițial pentru ventilarea grupurilor sanitare și a bucătăriilor și se înlocuiesc cu ghene prevăzute cu sisteme de instalații pentru extracție a aerului viciat, conforme din punct de vedere al normativelor în vigoare.
- Se vor desface scara între subsol și parter și între E5-E8 și se va pune în siguranță scara între parter și etajul 4.

Instalații electrice

Alimentarea energie electrica a clădirii se va face din rețeaua electrica existenta prin intermediul unui bransament electric (FDCP) dimensionat conform studiului de soluție propus de operatorul de rețea din zona. Schema de distribuție a energiei electrice este de tip TN-C până la nivelul firidelor de distribuție și contorizare de palier FDCP 12 și FDCP 15 și TN-S în aval de acestea, separarea conductorului de protecție de conductorul neutru realizându-se în firițele de distribuție și contorizare de palier FDCP 12 și FDCP 15.

Din firițele de distribuție și contorizare de palier, FDCP 12 și FDCP 15 se vor alimenta tablourile secundare:

- TSC - Tablou electric spații comune
- TAp04-TAp26 – Tablouri electric de apartament
- TMag – Tablou electric spațiu comercial

Din tabloul de spații comune TSC se vor alimenta tablourile:

- TSH - Tablou electric destinat camerei de hidrofor
- TLft - Tablou electric destinat liftului
- TUPS - Tablou electric destinat sursei neîntreruptibilă
- TCT – Tablou electric destinat camerei de centrala termică

Alimentarea cu Energie Electrică de la sursa de rezervă

Pentru asigurarea energiei electrice de rezervă s-a prevăzut un UPS (sursa de alimentare neîntreruptibilă) dimensionată pentru toți consumatorii vitali.

În conformitate cu prevederile Normativul I7/2011 art. 7.22.1 alimentarea receptoarelor cu rol de securitate la incendiu se va asigura pe două căi de alimentare, astfel:

- sursa de alimentare de bază racordată la rețeaua operatorului de distribuție;
- sursa de rezervă o reprezintă UPS-ul

Tablouri Electrice

Tablourile de distribuție vor fi realizate pornind de la componente de instalare și racordare standard și vor fi testate în laborator. Concepția sistemului trebuie să fie validată prin încercări conform normei SR EN 60439-1.

Constructorul de tablouri va prezenta Buletine de încercări care să ateste această conformitate.

Apartamente

Pentru iluminatul general al apartamentelor au fost prevăzute circuite în vederea alimentării aparatelor de iluminat care sunt prezentate doar cu titlu informativ.

Comanda iluminatului se va realiza prin intermediul întrerupătoarelor și a comutatoarelor.

Spații comune

Iluminatul spațiilor comune se va realiza cu aparate de iluminat echipate cu surse LED, montate aparent pe tavan sau pe perete.

Comanda iluminatului interior se va realiza prin intermediul senzorilor de prezență sau a întrerupătoarelor.

Spații tehnice

Iluminatul spațiilor tehnice se va realiza cu aparate de iluminat echipate cu surse LED, montate aparent pe tavan, acestea vor avea gradul minim de protecție IP44.

Comanda iluminatului se va realiza prin intermediul întrerupătoarelor, comutatoarelor în spațiile tehnice și prin intermediul senzorilor de prezență în parcare.

Iluminatul de siguranță :

Instalațiile electrice pentru iluminatul de siguranță s-au stabilit în concordanță cu prevederile Normativului I7-2011, cap. 7.23 și includ:

S-au stabilit următoarele tipuri de iluminat de siguranță:

- Iluminatul de siguranță pentru continuarea lucrului;
- Iluminatul local
- Iluminatul de securitate

Instalații de Prize și Forță

Apartamente

Prizele vor fi montate înglobat în pereți. Gradul de protecție al aparatului va fi corespunzător încăperii deservite, gradul minim utilizat fiind IP 20 în camere și în bucătării respectiv în băi IP 54.

Spații comune

Prizele vor fi montate aparent în spațiile tehnice și spațiile comune.

Cablurile folosite pentru circuitele de priză vor fi de tip CYY-F. Secțiunea cablurilor va fi corespunzătoare circuitului deservit, secțiunea minimă fiind de 2,5 mm².

Coborârile la prize se vor executa în tuburi de protecție din PVC și dozele de derivație vor fi montate aparent pe pereți sau în jgheaburi metalice.

Toate prizele și conexiunile aparatelor au următoarea caracteristică:

- prize IP 20, 16A, 230Vca, monofazată: 1 fază + neutru + conductor de protecție
- prize IP 54, 16A, 230Vca, monofazată: 1 fază + neutru + conductor de protecție

Circuitele de prize și forță vor fi separate de cele pentru alimentarea aparatelor de iluminat.

Instalația de Paratrâznet

Necesitatea prevederii unei instalații de protecție împotriva trăsnetului s-a stabilit pe baza normativului I7-2011 cap.6. Pentru reducerea riscului s-a adoptat o instalație exterioară de protecție împotriva loviturilor trăsnet alcătuită dintr-un dispozitiv de amorsare (PDA), 2 conductoare de coborâre și o priză de pământ artificială.

Instalații de Priză de Pământ

Priza de pământ este artificială realizată din electrozi verticali și electrod orizontal amplasat perimetral.

Priza de pământ artificială amplasată perimetral se va realiza din electrozi verticali OIZn Ø2" având lungimea de 3 m și platbandă OL-Zn 40x4 mm² și va fi amplasată îngropat la cota -0,70 m.

Rezistența de dispersie a prizei de pământ trebuie să fie mai mică de 1 ohm, fiind o priză comună atât pentru instalația electrică de protecție împotriva atingerilor accidentale cât și pentru instalația de protecție la descărcările atmosferice.

Toate tablourile electrice vor fi legate la priza de pământ. Conductorul de nul de protecție se va conecta la bornele special prevăzute în tabloul electric.

Instalația de Protecție Împotriva Șocurilor Datorate Atingerilor

Protecția prin legare la conductorul special de protecție.

Toate părțile metalice ale instalației electrice care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar care accidental ar putea fi puse sub tensiune, precum și carcasele utilajelor și cutiile tablourilor de distribuție, se vor lega la conductorul principal de împământare, prin conductori secundari de legare la pământ (diferiți de conductorul neutru), legat la priza de pământ a clădirii.

Instalația de Panouri Fotovoltaice

În cadrul investiției, pentru reducerea emisiilor de CO se instalează un Sistem de panouri fotovoltaice.

Sistemul de panouri fotovoltaice conține următoarele subansamble:

- Panouri Fotovoltaice cu montare pe acoperiș;
 - Suporturi pentru montare panouri fotovoltaice;
 - Invertor trifazat;
 - Cabluri și conectori de legătură
- Panourile Fotovoltaice vor fi amplasate pe învelitoarea clădirii.

Instalații electrice curenți slabi

În sensul respectării legislației și normativelor în vigoare, pe partea de instalații de curenți slabi se propun următoarele:

- Iluminatul de siguranță pentru continuarea lucrului;
- Iluminatul local;
- Iluminatul de securitate;

Instalații sanitare

Pentru clădirea reabilitată și modernizată, se vor proiecta instalații noi în conformitate cu noile funcțiuni, urmând a fi prevăzute:

- instalațiile sanitare de apă rece și caldă menajeră;
- instalațiile sanitare de canalizare menajeră;
- instalațiile de colectare ape pluviale;
- instalațiile de colectare a condensului;
- instalație de combaterea incendiului cu coloane uscate;
- prepararea apei calde și recircularea ei.

Instalații termice

Instalații Termice

Agentul termic pentru încălzire este asigurat de centrala termică mobilată cu 2 cazane în cascadă în condesație cu o putere nominală totală de 120kW, necesare preparării ACM și încălzirii imobilului.

Încălzire prin sistem cu radiatoare

Încălzirea apartamentelor, spațiilor comerciale, spațiilor comune, a boxelor și a camerelor tehnice din subsol se face cu radiatoare tip panou din tabla de oțel. Grupurile sanitare vor fi dotate cu radiatoare tip portprosop.

Sistem preparare apă caldă menajeră

Prepararea apei calde menajere se va realiza prin utilizarea unui boiler cu o serpentina de 80kW, cu o capacitate de stocare de 1000 litri.

Climatizare sistem split

În urma calculelor s-a prevăzut racord pentru utilizării unor sisteme de tip split cu funcționare în regim de răcire pe durata anotimpului cald și regim de căldură pe durata anotimpului rece.

Rețeaua de distribuție

Distribuția agentului termic se va realiza din conducte oțel în spațiul centralei termice, din conducte PPR montate în ghene verticale sau la plafon pentru distribuția orizontală care alimentează distribuitorii/colectoarele cu contorizare și contoarele de energie termică montate în spațiile comune aferente fiecărui apartament. Distribuția de la distribuitor/colectorul cu contorizare și de la contoarele de energie termică la distribuitor/colector montat în apartamente/spațiile comerciale ulterior către fiecare radiator se va face din conductă tip PE-Xa.

Instalații ventilare

Ventilarea camere subsol 1 și 2

Ventilarea camerelor de la subsoluri se va realiza prin intermediul a două ventilatoare axiale de tubulatură echipate cu clapeta antiretur – unul de aspirație aer și unul de introducere aer. Aspirația, respectiv introducerea aerului se realizează printr-un sistem de tubulaturi și terminale aeraulice precum valve de aspirație cu reglarea debitului. Prizele de aer proaspăt și aer viciat sunt poziționate în fațadă. După ventilatorul de introducere, am prevăzut o baterie de încălzire electrică.

Ventilarea grupuri sanitare

Sistemele de evacuare mecanică mențin în depresiune grupurile sanitare față de spațiile înconjurătoare.

Ventilarea fiecărui grup sanitar se realizează cu un ventilator de perete dotat cu clapetă de sens, prevăzut în peretele ghelei din grupul sanitar. Acesta este conectat la o tubulatură verticală din tabla de otel zincată, ce ajunge în exterior prin acoperiș. Comanda ventilatorului este simultană cu funcționarea iluminatului. Coloanele de ventilare se prevăd la partea superioară cu căciuli de ventilare.

Extracție aer hote bucătării

Extracția aerului de la hotele din bucătării se realizează prin conexiunea hotei individuale (aferente bucătăriei din fiecare apartament) la o tubulatură orizontală, ce ajunge direct în exterior.

Sistemul se echipează cu grila de evacuare montată în fațadă.

Instalații pentru Controlul Fumului și a Gazelor Fierbinți

În situația producerii unui incendiu, se impune realizarea desfumării casei de scară supratere, în vederea asigurării condițiilor de evacuare și limitării acumulării de fum. În acest sens, la nivelul acoperișului este prevăzută o trapă de desfumare, conectată și ea la ECS, care va permite evacuarea naturală a fumului din volumul casei de scară. Pentru asigurarea aportului de aer de compensare, la nivelul parterului se vor deschide automat două uși amplasate la culoarul de acces și la gangul de acces.

Instalații gaze

Prezentul proiect propune realizarea și modernizarea instalațiilor de utilizare gaze naturale ale imobilului. Instalația nouă de utilizare gaze naturale va deservei 2 centrale termice de imobil, montate în camera tehnică de la subsol și mașinile de gătit, cu contor fiscal nou G16.

Dimensionarea instalației de utilizare a gazelor naturale s-a realizat în conformitate cu prevederile din **Normativul Tehnic pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale – N.T.P.E.E. 2018**, utilizându-se tabelul de dimensionare a conductelor pentru regim de joasă presiune, în vederea asigurării condițiilor de funcționare optime pentru aparatele consumatoare.

Pentru încăperile dotate cu tâmplărie etanșă, este obligatorie instalarea unui **detector automat de gaze naturale**, cu o **limita inferioară de sensibilitate de minim 2% vol. CH₄ în aer**. Acesta va fi conectat la un **robinet automat de închidere** (electroventil), amplasat pe conducta de alimentare, **la intrarea în clădire** sau în aval de contorul de gaze, cu rolul de a opri rapid alimentarea cu gaze în caz de depășire a concentrației admise.

Costurile estimative ale investiției

Lucrările de intervenții de mai sus, așa cum s-au menționat, vor îmbunătăți gradul de stabilitate al construcției la acțiuni seismice și vor spori eficiența energetică a clădirii.

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

- prețuri medii/prețuri de catalog pentru categoriile de lucrări necesare a fi executate pentru realizarea obiectului de investiție, pentru faza P.T.+D.E.;
- valoarea materialelor, utilajelor, echipamentelor ce se vor folosi la lucrările de execuție a fost apreciată pe baza:
 - analizei dispersiei costurilor unitare la obiective similare în perioada 2022-2026, ținând cont și de coeficientul de actualizare, publicat de către Comisia Națională de Statistică și Prognoză;
 - a bazei de date cu prețuri actualizate pentru materiale, utilaje și transport;
 - ofertelor de preț de la diverși furnizori;
 - evoluției prețurilor conform INS și ANAP;
- în evaluarea resurselor necesare și a consumurilor specifice de materiale, manoperă, utilaje, s-au consultat indicatoarele de norme de deviz, utilizând un program licențiat, deși pentru prezentarea devizului s-a ales utilizarea articolelor comasate.
- Pentru stabilirea prețurilor unitare, la faza P.T.+D.E., s-a urmărit atingerea unor niveluri rezonabile ale prețurilor unitare, care permit încadrarea în trendul de piață, cu asigurarea concomitentă a sustenabilității și stabilirii acestor prețuri pe o perioadă cât mai lungă.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

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

Devizul general			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
	lei	lei	lei
TOTAL GENERAL	35.707.834,60	7.249.399,36	42.957.233,96
din care: C + M	21.598.639,78	4.535.714,35	26.134.354,13

Durata estimată de către proiectat privind lucrările de execuție a obiectivului de investiții este de 25 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 „Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

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



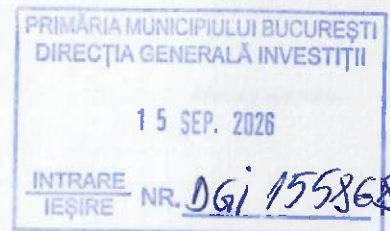
Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ RADU CANU

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

Șef Serviciul I.D.C.S.,
Daniel BĂLĂCEANU

Expert,
Constantin IOAN

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 tehnico-economici actualizați și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții „**Consolidare seismică și renovare energetică moderată clădire rezidențială multifamilială situată în strada Blănari nr. 11, sector 3, București**” depus pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință;

Director executiv,
Răzvan Munteanu



Serviciu Juridic și Resurse Umane
Cristina Mărieș