



— Comisia
— Comisia

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT
conform art. 243, alin. (4) lit. a)
din O.U.G. nr. 5/2019
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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Având în vedere:

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

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

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

Luând în considerare Avizul Consiliului Tehnico - Economic al Primăriei Municipiului București nr.192/12747/18.06.2026;

În conformitate cu prevederile:

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

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

- 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;

- 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. 131/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/2025 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 188/2019 privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în Bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1;

- 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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București” aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință, întocmită

de S.C. LEVIATAN DESIGN S.R.L., înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/12747/18.06.2026

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, 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 21.337.839,15 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...../.....

INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI

ai obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în bd. Gheorghe Magheru nr.27, sector 1, București”

Valoare totală: 78.662.972,49 lei (fără TVA);

- din care: C+M 47.527.480,53 lei (fără TVA);

Valoare totală: 94.933.024,26 lei (cu TVA);

- din care: C+M 57.508.251,45 lei (cu TVA);

Regim de înălțime: S+P+Mez+7E

Număr de apartamente: 50

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

Suprafața construită a construcției: 685,26 mp;

Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: 7.363,08 mp;

Suprafața construcției după intervenție- nu se modifică: 7.363,08 mp;

Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m² an): 97,97

Reducerea consumului de energie primară (kWh/m² an): 119,00

Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m² an): 3,07

Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO₂/m² an): 25,44

Numărul de persoane (ocupanți): 240

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții: 32 luni.

Surse de finanțare:

- valoarea de la bugetul de stat - 73.595.185,11 lei (cu TVA);

- valoarea de la bugetul local - 21.337.839,15 lei (cu TVA)

Director Executiv
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RADUCANU

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrări

Șef Serviciu,
Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere, Derulare
Contracte Servicii
Șef Serviciu,
Daniela BALĂCEANU

Întocmit,
Expert,
Constantin IOAN

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiție
„CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI RENOVARE ENERGETICĂ MODERATĂ CLĂDIRE REZIDENȚIALĂ MULTIFAMILIALĂ
BD. G-RAL GHEORGHE MAGHERU NR. 27”

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	2,601,501.60	-	365,386.06	2,966,887.66
1.1.1.	Relocare+depozitare bunuri proprietari	1,739,933.60	-	365,386.06	2,105,319.66
1.1.2.	Chirie personal relocat	861,568.00	-	-	861,568.00
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		2,601,501.60	0.00	365,386.06	2,966,887.66
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	212,394.32	-	44,602.81	256,997.13
TOTAL CAPITOL 2		212,394.32	0.00	44,602.81	256,997.13
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	-	-	-	-
3.1.1.	Studii de teren	-	-	-	-
3.1.2.	Raport privind impactul asupra mediului	-	-	-	-
3.1.3.	Alte studii specifice	-	-	-	-
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	-	-	-	-
3.3.	Expertizare tehnică	411,211.02	78,130.09	-	489,341.11
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirii	36,668.14	5,595.94	1,515.32	43,779.40
3.4.1.	Elaborarea Certificatului de performanță energetică	7,215.82	-	1,515.32	8,731.14
3.4.2.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	29,452.32	5,595.94	-	35,048.26
3.5.	Proiectare	772,828.88	43,088.75	114,669.67	930,587.30
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	215,664.62	40,976.28	-	256,640.90
3.5.4.	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	131,725.50	-	27,662.36	159,387.86
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	31,734.87	2,112.47	4,329.49	38,176.83
3.5.1.1.	Verificarea tehnică de calitate a DALI	11,118.25	2,112.47	-	13,230.72
3.5.1.2.	Verificarea tehnică de calitate a DTAC și a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	20,616.62	-	4,329.49	24,946.11
3.5.6.	Proiect tehnic și detalii de execuție inclusiv As Built și DG actualizat	393,703.89	-	82,677.82	476,381.71
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	-	-	-	-
3.7.	Consultanță	486,016.13	-	102,063.39	588,079.52
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	486,016.13	-	102,063.39	588,079.52
3.7.2.	Auditul financiar	-	-	-	-
3.8.	Asistență tehnică	773,024.20	-	162,335.08	935,359.28
3.8.1.	Asistență tehnică din partea proiectantului:	174,357.73	-	36,615.12	210,972.85
3.8.1.1.	pe perioada de execuție a lucrărilor	130,768.30	-	27,461.34	158,229.64
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	43,589.43	-	9,153.78	52,743.21
3.8.2.	Dirigenție de șantier	554,666.47	-	116,479.96	671,146.43
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	44,000.00	-	9,240.00	53,240.00
TOTAL CAPITOL 3		2,479,748.37	126,814.78	380,583.45	2,987,146.60
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază					
4.1.	Construcții și instalații	45,833,691.81	-	9,625,075.28	55,458,767.09
4.1.1.	Lucrări de intervenții	25,341,049.14	-	5,321,620.32	30,662,669.46
4.1.2.	Lucrări pentru creșterea eficienței energetice	20,492,642.67	-	4,303,454.96	24,796,097.63
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	675,587.89	-	141,873.46	817,461.35
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,879,939.38	-	394,787.27	2,274,726.65
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	-	-	-	-
4.6.	Active necorporale	-	-	-	-
TOTAL CAPITOL 4		48,389,219.08	0.00	10,161,736.01	58,550,955.09

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare			
		Fără TVA	19%	21%	cu TVA
		lei	lei	lei	lei
1	2	3	4	5	6
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli					
5.1.	Organizare de șantier	1,151,152.15	-	241,741.95	1,392,894.10
5.1.1.	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	805,806.51	-	169,219.37	975,025.88
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării șantierului	345,345.65	-	72,522.59	417,868.24
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	261,401.14	-	-	261,401.14
5.2.1.	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	-	-	-	-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	237,637.40	-	-	237,637.40
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	-	-	-	-
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	23,763.74	-	-	23,763.74
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	10,029,493.30	-	2,106,193.59	12,135,686.89
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	10,000.00	-	2,100.00	12,100.00
TOTAL CAPITOL 5		11,452,046.59	0.00	2,350,035.54	13,802,082.13
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste					
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	1,602.00	-	336.42	1,938.42
6.2.	Probe tehnologice și teste	2,615.00	-	549.15	3,164.15
TOTAL CAPITOL 6		4,217.00	0.00	885.57	5,102.57
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)	2,592,525.01	-	544,430.25	3,136,955.26
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	10,931,320.52	-	2,295,577.31	13,226,897.83
TOTAL CAPITOL 7		13,523,845.53	0.00	2,840,007.56	16,363,853.09
TOTAL GENERAL		78,662,972.49	126,814.78	16,143,236.99	94,933,024.26
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		47,527,480.53	0.00	9,980,770.92	57,508,251.45

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:

Buget de stat 73,595,185.11 lei
 Buget local 21,337,839.15 lei

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA
 Suprafața construită desfășurată a imobilului Acd

6,454.84 lei/mp
 7,363.08 mp

Beneficiar:

AMCUBS

Director Executiv

Razvan Munteanu

Director Executiv Adjunct

Elena Lica-Radu

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Lucrari

Șef Serviciu

Andreea CEL MARE

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Servicii

Șef Serviciu

Daniela Bălăceanu

Expert:

Constantin Ioan

Întocmit,

Leviatan Design SRL

Specialist devize,

Razbela Petrariu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

Nr. 161003/23.09.2026

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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București, prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, 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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

Obiectivul de investiții vizează imobilul situat în B-dul G-ral. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București, amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 04a - bulevardul „modernist” Magheru - subzona Cp1b, cu grad de protecție ridicat - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural: trama stradală și caracterul, 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+Mez+7, suprafață construită de 685,26 mp și suprafața desfășurată de 7.363,08 mp.

Imobilul situat în B-dul Gh. Magheru nr. 27, București, a fost construit în anul 1935 (perioada interbelică) fiind alcătuit dintr-un singur corp de clădire. Acesta este încadrat, conform Expertizei Tehnice elaborate în anul 2023 de Popp & Asociații, în clasa de risc seismic Rsl, categorie care evidențiază vulnerabilitatea ridicată a construcției la acțiunea seismică și necesitatea realizării unor lucrări de intervenție structurală. Soluția de consolidare stabilită prin documentația tehnică are ca obiectiv reducerea vulnerabilității seismice a clădirii și atingerea, după realizarea lucrărilor, a clasei de risc seismic RslII.

Documentația faza Pth-DE a avut la bază: DTAC-ul autorizat cu nr. 924 din 02.04.2026; Expertiza Tehnică elaborată în 2023 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, precum și Auditul energetic întocmit de TRS ARHDESIGN SRL.

Prin HCGMB nr. 131/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/2025 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 188/2019 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.

Obiectivul de investiții este inclus la poziția nr. 18 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 21.337.839,15 lei, cu TVA.

Documentația tehnică faza Pth-DE pentru „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, 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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



**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. 158932 / 21.09.2026

Nr. A.M.C.C.R.S. 192 / 19.09.2026

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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Municipiul București prin Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, în 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 B-dul G-ral. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București, amplasat în zona centrală a Municipiului București, în Zona Construită Protejată nr. 04a - bulevardul „modernist” Magheru - subzona Cp1b, cu grad de protecție ridicat - se protejează valorile arhitectural - urbanistice, istorice și de mediu natural: trama stradală și caracterul, 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+Mez+7, suprafață construită de 685,26 mp și suprafața desfășurată de 7.363,08 mp.

Imobilul situat în B-dul Gh. Magheru nr. 27, București, a fost construit în anul 1935 (perioada interbelică) fiind alcătuit dintr-un singur corp de clădire. Acesta este încadrat, conform Expertizei Tehnice elaborate în anul 2023 de Popp & Asociații, în clasa de risc seismic Rsl, categorie care evidențiază vulnerabilitatea ridicată a construcției la acțiunea seismică și necesitatea realizării unor lucrări de intervenție structurală. Soluția de consolidare stabilită prin documentația tehnică are ca obiectiv reducerea vulnerabilității seismice a clădirii și atingerea, după realizarea lucrărilor, a clasei de risc seismic RslI.

În acest context, realizarea investiției este necesară pentru creșterea siguranței structurale a construcției, reducerea riscului seismic și asigurarea condițiilor corespunzătoare de exploatare a imobilului.

Documentația faza Pth-DE a avut la bază: DTAC-ul autorizat cu nr. 924 din 02.04.2026; Expertiza Tehnică elaborată în 2023 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, precum și Auditul energetic întocmit de TRS ARHDESIGN SRL.

Prin HCGMB nr. 131/2026 pentru modificarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/2025 pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 188/2019 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.

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	78.662.972,49	16.270.051,77	94.933.024,26
din care: C + M	47.527.480,53	9.980.770,92	57.508.251,45

Durata estimată pentru realizarea investiției este de 32 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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”.

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 18 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 nr. 1/2024.

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 21.337.839,15 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza Pth-DE pentru „Consolidare seismică și creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București” a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr. 78/1554/4.18.09.2026.

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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

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

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

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

Șef S.J.R.U.,
Cristina MĂRIEȘ

Consilier juridic,
Bianca CHILIBAN

Expert,
Constantin IOAN



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

AVIZ NR. 78/155414/18.09.2026

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

I. DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI: CONSOLIDARE SEISMICĂ ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE PENTRU CLĂDIRIA MULTIETAJATĂ CU DESTINAȚIA PRINCIPALĂ DE LOCUINȚĂ SITUATĂ ÎN BD. GHEORGHE MAGHERU, NR. 27, SECTOR 1, BUCUREȘTI

II. FAZA: PT+DE

III. PROIECTANT: SC LEVIATAN DESIGN SR.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. / SC LEVIATAN DESIGN SR.L.

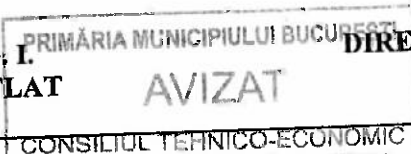
Urmare analizei documentației tehnico-economice faza PT+DE supusă avizării CTE-PMB, s-a constatat că:

- 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



A.M.C.C.R.S. NR. 192/19273/25.09.2026

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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință

Denumirea lucrării: “Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuință situată în B-dul G-ral Gheorghe Magheru nr.27, sector 1, 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, Bd. G-ral Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București. Imobilul are funcțiune mixtă (locuire, spații comerciale și servicii) și regim de înălțime S+P+Mez+7; amprenta clădirii poate fi încadrată într-un dreptunghi cu dimensiunile maxime de aprox. 35.22m x 25m. Imobilul nu este cuprins în lista monumentelor istorice 2015 ca monument de arhitectură însă se află în Zona Construită Protejată nr. 04a, bulevardul „modernist” Magheru – subzona Cp1b, cu grad de protecție ridicat – se potejează valorile arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural: trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

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

- DTAC-ul autorizat cu nr. 924 din 02.04.2026.
- Expertiza Tehnică elaborată în 2023 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 TRS ARHDESIGN 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 S+P+Mez+7, este proprietate privată persoane fizice și juridice, conform cărții funciare colective nr. 256249-C1, emise la data de 22.08.2023, având nr. Cad. 256249-C1.

Date tehnice:

- Regim de înălțime: S+P+Mez+7
- Suprafață construită: 685,26 mp
- Suprafață desfășurată: 7363,08 mp

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord – clădirea din B-dul Magheru nr. 29
- Est – B-dul Magheru
- Sud – clădirea din B-dul Magheru nr. 25
- Vest – imobil P+3+M

Clădirea are două accese: accesul principal în imobil se realizează din B-dul Magheru, prin intermediul gangului pietonal, care deservește cele două scări A și B. Accesul în zona de comerț din parter se face direct de la nivelul trotuarului adiacent fațadei principale.

Clădirea a fost realizată în anul 1935 (perioada interbelică).

Imobilul este alcătuit dintr-un singur corp de clădire, cu o formă neregulată în plan care se desfășoară în jurul unei axe mediane centrale ca axă de simetrie având drept element central o curte de lumină interioară.

Circulația pe verticală este asigurată de cele două noduri de casă de scări A și B, cu dispunere spre curtea de lumină centrală, având deci iluminat natural, având scări cu rampe realizate din beton armat.

Nodul de circulație A asigură circulația verticală între nivelurile parter și etajul 7 și este dotat cu un ascensor funcțional iar Nodul de circulație B asigură circulația verticală între nivelurile subsol și terasa și este dotat cu două ascensoare dintre care doar unul se poate utiliza în prezent.

Acoperișul clădirii este de tip terasă, cu straturile aferente de învelitoare, are învelitoarea degradată și necesită refaceri substanțiale. 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	685,26 mp
Suprafața desfășurată	7363,08 mp
Regim de înălțime	S+P+Mez+7E
Hmax cornișă	31,70 m
H maxim	32,30 m
POT	85%
CUT	6

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

Conform Expertizei Tehnice realizate în 2023 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. În cadrul expertizei tehnice sunt prezentate două soluții de intervenție, una minimală, iar cealaltă maximală. Conform expertizei tehnice, prin soluția de consolidare aleasă, 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

Raportul de audit energetic nr. 01.07.23/7 pentru clădirea amplasată pe B-dul. Gh. Magheru 27, 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 tâmplăriei existente de pe fațade cu tâmplărie termoizolantă din lemn triplustratificat

cu geam termoizolant, sporirea rezistenței termice unidirecționale a terasei, placarea plăcii de peste subsol cu un strat de polistiren extrudat de 10 cm grosime, înlocuirea corpurilor de iluminat cu unele cu LED.

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

- Un radier general din beton armat pe toată suprafața subsolului ce va îngloba fundațiile continue existente a pereților de subsol și fundațiile izolate ale stâlpilor existenți
- Placa pardoseală de la nivelul subsolului se va dezafecta și va fi înlocuită de cota superioară a radierului
- Decopertarea tuturor pereților existenți din zidărie de la subsol (la interior), prin îndepărtarea tencuielii și vizualizarea eventualelor fisuri în pereții de zidărie
- Cota plăcii pardoseală din camera centralei va fi ridicată la cota generală a subsolului
- Toți pereții de subsol în afara celor ce sunt cămășuiți și la nivelul suprastructurii, se vor cămășui cu 15 cm beton armat monolit la interior pe toată înălțimea subsolului
- Pereții de contur ai curții de lumină din centrul clădirii se vor cămășui la exterior cu 15 cm beton armat monolit pe toată înălțimea subsolului
- Tot la interiorul curții de lumină se va introduce o curte engleză ce va avea dimensiunile de 200x170 cm și va fi bordată cu pereți din beton armat cu grosimea de 20 cm

Suprastructură

- Se vor cămășui integral și pe toată înălțimea clădirii pereții din zidărie existenți din axele A și F între axele 1-2 și 3-4. Cămășuiala se va realiza din beton armat monolit cu grosimea de 15 cm și va fi aplicată la interior. Se vor cămășui cu beton armat monolit cu 15 cm și stâlpii din axul 3 ce fac parte din acești pereți de zidărie și se va adăuga la aceștia o lamelă nouă de 75 cm din beton armat pe direcție transversală.
- Se va mări secțiunea stâlpilor din axul 1 astfel încât înălțimea secțiunii să fie de 160 cm. Aceștia se vor extinde astfel încât noua secțiune de stâlp să asigure rezemarea stâlpilor de la etajul 5 unde exista prima retragere a suprafeței pe verticală. La grinda existentă din beton armat din axul 1 se va adosa o grindă nouă cu aceeași înălțime și lățimea de 40 cm. Această grindă nouă se va introduce până la peste etajul 4 inclusiv și la nivelul etajului 5 doar între axele A-B și F-G;
- Se vor cămășui stâlpii și grinzile ce aparțin de cadrul din axul 2 la toate nivelurile. Cămășuiala elementelor existente va fi realizată din beton armat monolit și va fi de 15 cm la stâlpi și de 10 cm la grinzi.
- Se vor cămășui stâlpii ce mărginesc zonele de balcon din axul 4. Cămășuiala stâlpilor va fi de 15 cm grosime și pe toată înălțimea clădirii. Adiacent stâlpilor cămășuiți se vor introduce doi pereți din beton armat ce vor avea prevăzut un gol pentru ușile și ferestrele ce oferă accesul pe balcon.
- La scara A se vor introduce la toate nivelurile doi pereți noi din beton armat cu grosimea de 25 cm în stânga și în dreapta rampelor. Stâlpii existenți între care se vor introduce pereții noi din beton armat se vor cămășui cu 15 cm beton armat monolit. Pereții se vor întrerupe cu grinzi noi din beton armat cu secțiunea de 25x55 cm către stâlpii din capătul apropiat de axul 3.
- Se vor cămășui pe toată înălțimea clădirii cu 15 cm beton armat monolit stâlpii poziționați în axele B, C, E, F și între axele 2 și 3. Între aceștia se vor introduce doi pereți din beton armat cu un gol de ușă cu dimensiunile de 200x210 cm poziționat pe mijlocul deschiderii. Grinda coliniară stâlpilor se va cămășui și aceasta cu 10 cm beton armat monolit.
- Scara B se va dezafecta și reface conform noii propuneri de arhitectură. Noua scară din beton armat va rezema pe doi pereți din beton armat nou introduși în stânga și dreapta rampelor. Pereții vor avea forma de „L” și grosimea de 25 cm pe ambele laturi. Stâlpii existenți poziționați pe direcția pereților din beton armat nou introduși se vor dezafecta. Totodată și eventualele grinzi existente poziționate pe elevația pereților noi se vor dezafecta. Pereții noi din beton armat se vor conecta cu stâlpii din axul 9 prin intermediul unor grinzi noi din beton armat cu secțiunea de 35x55 cm.
- Se vor cămășui pe toată înălțimea clădirii cu 15 cm beton armat monolit stâlpii poziționați în axul 9. Între primii și ultimii doi stâlpi din axul 9 se vor introduce pereți noi din beton armat cu grosimea de 35 cm, eventualele grinzi existente poziționate pe elevația pereților noi se vor dezafecta. Grinda coliniară stâlpilor din axul 9 se va cămășui cu 10 cm grosime la toate nivelurile.

- Nucleul liftului din axul 9 se va dezafecta și se va reface cu pereți noi din beton armat pe toată înălțimea clădirii. Pereții noi din beton armat ai casei liftului vor avea grosimea de 25 cm pe direcția longitudinală și 35 cm pe direcția transversală. Stâlpii de la capetele nucleului se vor cămășui cu 15 cm beton armat monolit.
- În axul 10 se vor introduce doi pereți din beton armat pe toată înălțimea clădirii cu grosimea de 35 cm și lungimea de 315 cm între axele B'-C' și E'-F'. Stâlpii de la capetele pereților nou introduși din axele B' și F' se vor cămășui cu 15 cm beton armat monolit. Pereții nou introduși din beton armat se vor conecta cu nucleul liftului prin intermediul unor grinzi noi din beton armat cu secțiunea de 35x55cm.
- Se vor cămășui la interior și pe toată înălțimea clădirii pereții existenți din zidărie cu 15 cm beton armat monolit, poziționați în axele B' și F' și între axele 10 și 13. În aceeași soluție se va proceda și cu spațiile din zidărie din axul 13. Se vor cămășui totodată și stâlpii ce intersectează acești pereți din zidărie cu 15 cm beton armat monolit și la toate nivelurile. În axul 13 se va introduce o nouă grindă din beton armat ce va fi adosată la grinda existentă. Aceasta va avea aceeași înălțime cu grinda existentă și grosimea de 30 cm.
- Se va suprabetona placa existentă din B.A. la toate nivelurile. Grosimea suprabetonării va fi de 7cm;
- Tencuirea armată cu fibre de sticlă a tuturor pereților din zidărie existenți ce nu se cămășuiesc;
- Consolidarea grinzilor principale la forța tăietoare cu plasă din fibră de carbon la toate nivelurile;
- Se vor reface buiandrugii degradați acolo unde este cazul sau se vor introduce acolo unde lipsesc;
- Punerea în siguranță a bovindourilor prin executarea unor grinzi în consolă la intradosul planșelor;

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 var hidrolic și a soclului cu similipiatră/var hidrolic, refacerea ancadramentelor ferestrelor. Culorile propuse vor fi în nuanțe de gri - gri, conform existentului.
- Termoizolarea teraselor de peste etajele 6, 7 și de peste casele de scară cu un strat de 25 cm izolație polistiren extrudat, la care se adaugă șapă de pantă și două straturi de hidroizolație bituminoasă.
- Termoizolarea terasele necirculabile rezultate în urma retragerilor 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 planșului de peste subsol cu vată minerală bazaltică de 15 cm grosime, amplasată la intrados – pe zona din interiorul amprentei construite de la parter
- Termoizolarea planșului de peste subsol cu vată minerală bazaltică de 25 cm grosime, amplasată la intrados – pe zona din exteriorul amprentei construite de la parter, la care se adaugă folie de barieră de vapori pe partea dinspre interior.
- Termoizolarea planșului de de peste gang, cel al etajelor în consolă la intrados cu un strat de minim 25 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, $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ($R_{min} = 0.9 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Desfacerea tuturor finisajelor interioare de pe pereți, pardoseli și tavane
- Refacerea tuturor finisajelor pe varianta consolidată a pardoselilor, pereților și planșelor aferente apartamentelor / spațiilor cu altă destinație, în conformitate cu destinația spațiilor: parchet laminat pentru camere de locuit, birouri, holuri, plăcări 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 planșelor aferente spațiilor comune: pardoseli din piatră naturală și vopsitorii lavabile pentru pereții și plafoanele noi. La parter se vor proteja pereții cu lambriu din piatră naturală și se vor reface plafoanele suspendate din gips-carton.

- Desfacerea pereților de zidărie (nestructurali) care prezintă degradări și care sunt afectați de măsurile de consolidare și refacerea acestora, după cum urmează
- Zidărie de BCA – între apartamente și între apartamente și spațiile comune / spații cu altă destinație
- Pereți de gips-carton – pentru compartimentările interioare din cadrul apartamentelor / spații cu altă destinație
- Pereții exteriori care sunt afectați de măsurile de consolidare, vor fi completați cu zidărie de cărămidă plină.
- Vor fi prevăzute șape pentru toate nivelurile supraterane, pentru motajul îngropat al traseelor de instalații.
- Toți pereții exteriori care nu sunt cămășuiți vor avea aplicată la exterior tencuială armată cu fibră de sticlă
- 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, cu devierea acestora la sistemul de canalizare din curtea de lumină
- Hidroizolarea soclului pe o adâncime de 50-100 cm de la cota terenului amenajat, pe zona fațadelor perimetrale și hidroizolarea soclului până la nivelul fundațiilor de la cota terenului amenajat pe zona de curții de lumină centrale.
- Hidroizolarea teraselor și a balcoanelor
- Se dezafectează camera de crematoriu din subsol și coșul de fum, existența lor nemaifiind necesară în varianta de propunere a instalațiilor.
- Se renunță la curțile de lumină din interiorul apartamentelor folosite inițial pentru ventilarea grupurilor sanitare și a bucătărilor 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 integral cele două scări de beton armat din nodurile de circulație A și B, soluția de consolidare afectând structura acestora și se vor reface în formulă de două rampe cu lățimea de rampă de 140 cm – scara A, respectiv de 125 cm – scara B, cu respectarea cerințelor normativelor în vigoare
- Puțurile de lift, câte unul pentru fiecare casă de scară, se vor menține și redimensiona pentru a satisface cerințele tehnice ale ascensoarelor disponibile pe piață. Cel de-al doilea lift din casa de scară B va fi dezafectat.
- Se va implementa o curte englezească în curtea interioară cu rol de spațiu de explozie pentru camera centralei termice din subsol
- Se va amenaja în interiorul incintei, o platformă de pubele prevăzută cu punct de apă și sifon de pardoseală.
- Se vor desface și reface trotuarele perimetrale
- Se va desface pardoseala exterioară din zona de acces și se va reface din dale prefabricate sau similar existent, pe suport de hidroizolație și sapă de pantă.

Pentru ventilarea continuă a caselor de scară, tâmplăria de la ultimul etaj va avea grile permanent deschise.

Instalații electrice

Corpurile de iluminat se vor înlocui doar în spațiile comune, iar cele amplasate în unitățile locative și în spațiile comerciale intră în sarcina proprietarului locuinței. Corpurile de iluminat vor fi echipate cu surse led, respectându-se nivelul de iluminare impus de către normativele în vigoare, realizându-se o economie și eficiență de energie. Montajul corpurilor se va face suspendat/aparent.

Sistemul de iluminat este unul clasic cu întrerupătoare montate la ușile de acces în încăperi, realizându-se astfel un sistem performant și economic. Pentru a eficientiza consumul din spațiile comune s-au utilizat senzori pentru acționare iluminatului din aceste spații.

Toate circuitele de iluminat sunt prevăzute cu contact de protecție și sunt protejate cu disjunctoare magneto-termice diferențiale cu $I_{\Delta n}=30$ mA, suplimentar circuitele de iluminat care deservește spații de dormit vor fi protejate cu AFDD-uri, astfel încât orice defect să realizeze scoaterea de sub tensiune a acestora.

Instalații de prize și forță

Se vor înlocui toate circuitele de priză și forță existente. Toate prizele vor fi prevăzute cu contact de protecție și protejate cu disjunctoare diferențiale, suplimentar circuitele de prize care deservește spații de dormit vor fi protejate cu AFDD-uri astfel încât orice defect să realizeze scoaterea de sub tensiune a lor. Pe circuitele de prize va fi prevăzută o putere instalată de maxim 2000W, și se vor alimenta cu cabluri de tip N2XH cu secțiunea de 2,5mm. În zonele tehnice cât și în zonele exterioare se vor prevedea prize cu grad de protecție sporit tip IP54, cu capac de protecție, în restul zonelor fiind de tip IP20.

Prizele au rămas pe poziția existentă, în cazul în care poziția existentă nu a putut fi respectată sau în cazul recompartimentărilor, prizele vor amplasat pe poziții noi.

Racordurile electrice de forță vor fi dispuse pe circuite diferite în funcție de gradul de importanță (pe circuite vitale și pe circuite alimentate normal).

Instalații de paratrăsnet

Se va crea o instalație de paratrăsnet compusă dintr-un dispozitiv de amorsare de tip PDA montat pe acoperișul clădirii și două coborâri către prize artificiale de pământ. Priza de pământ este comună pentru instalația electrică interioară și pentru instalația de paratrăsnet, valoarea rezistenței de dispersie pentru priza de pământ trebuie să fie mai mică de 1Ω .

Instalații de priză de pământ

Se propune o priză artificială de pământ realizată cu electrozi OLZn $2 \frac{1}{2}"$, $l=2m$ legați între ei cu platbanda OLZn (40x4) mm. Valoarea rezistenței de dispersie pentru priza de pământ trebuie să fie mai mică de 1Ω .

Panouri fotovoltaice

Se propune montarea a două sisteme de panouri fotovoltaice cu celule solare monocristaline, cu o putere de 540 Wp, și o eficiență de conversie fotovoltaică minim 21,10 %. Panourile funcționează într-o plajă de temperatură de $-40^{\circ}C$ - $+85^{\circ}C$. Puterea invertoarelor este de 6 kWp input DC iar pe output AC este de 6 kW. Sistemul va fi de tip ON GRID și va asigura producerea de energie electrică pentru iluminatul spațiilor comune.

Instalații electrice curenți slabi

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

- Sistem detectare, semnalizare și alarmare incendiu – sistem nou proiectat
- Sistem TV cablu - doar infrastructura necesară reconfigurării sistemului existent, după consolidare;
- Sistem interfonie - doar infrastructura necesară reconfigurării sistemului existent, după consolidare;
- Sistem supraveghere video TVCI - doar infrastructura necesară reconfigurării sistemului existent, după consolidare;

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 și canalizare pentru obiectele sanitare;
- instalațiile sanitare de canalizare menajeră cu grăsimi;
- instalațiile de colectare ape pluviale;
- instalațiile de colectare a condensului;
- instalație de combaterea incendiului cu coloane uscate;
- instalația de înmagazinare și ridicarea presiunii a apei, cu o stație de hidrofor;
- prepararea apei calde și recircularea ei.

Instalații termice

Agentul termic pentru încălzirea imobilului este asigurat de centrala termică de la subsol mobilată cu 3 cazane.

Încălzire sistem cu radiatoare

Încălzirea apartamentelor, birourilor, spațiului comercial, spațiilor comune, a boxelor și a camerelor tehnice din subsol se face cu radiatoare tip panou din tablă 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 schimbător de căldură cu plăci conectat la 2 rezervoare de acumulare ACM cu o capacitate de stocare de 1000 litri fiecare.

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

Centrala termică

Centrala termică va asigura în permanență necesarul de căldură și reprezintă sistemul de producere a agentului termic apă caldă 70/50 °C, fiind amplasată la subsol, într-o cameră special amenajată în acest sens. Centrala termică va fi compusă din:

- 3 cazane în condensatie cu puterea de 150 kW
- vase de expansiune pentru cazane și pentru circuitul de încălzire
- butelie de egalizare a presiunii Dn 350 mm
- sistem prefabricat format din: colector / distribuitor DN 125 mm

Instalații ventilații

Ventilare camere subsol

Ventilarea camerelor de la subsol se va realiza prin intermediul a două ventilatoare axiale de tubulatură echipate cu clapeta antiretur –unul de aspiratie aer și unul de introducere aer. Aspiratia, 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. Aportul de aer proaspăt se va realiza prin grilele de transfer montate în uși la partea inferioară.

Ventilarea grupurilor sanitare / băilor

Ventilarea grupurilor sanitare se realizează cu un ventilator de perete prevăzut în peretele ghenei din grupul sanitar.

Extractie aer hote bucătării

Extracția aerului de la hotele din bucătării se realizează prin conexiunea fiecărei hotei individuale la o tubulatură orizontală, ce ajunge direct în exterior.

Instalații gaze

Realizarea unei coloane de gaze naturale din OL cu diametrul de 3" pozată, în plan orizontal și de diametru 2" pozată în plan vertical, pe casa scării B, prevăzută cu robinet de incendiu și sistem detecție gaze naturale cu senzor pe fiecare etaj.

Realizarea instalației de utilizare gaze naturale care va deservi camera tehnică a imobilului, camera care cuprinde utilajele și echipamentele necesare preparării agentului termic pentru încălzire și apa caldă menajeră și anume 3 cazane în condensare de 150kw fiecare (16.10Nmc/h fiecare).

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 categoriilor 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.

Principali 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	78.662.972,49	16.270.051,77	94.933.024,26
din care: C + M	47.527.480,53	9.980.770,92	57.508.251,45

Durata estimată de către proiectat privind lucrările de execuție a obiectivului de investiții este de 27 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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință.

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



Director Executiv Adjunct,
Elena LICA-RADUCANU

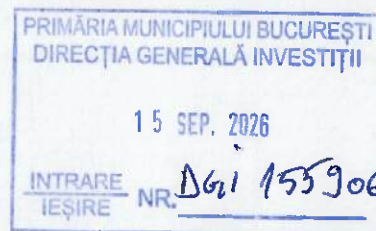
Șef Serviciul I.D.C.S.L.,
Andreea CEL MARE

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

Expert,
Constantin IOAN

Nr. 192/19273
din 15.09.2026

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 creștere eficiență energetică pentru clădire multietajată cu destinația principală de locuință, situată în bd. Gheorghe Magheru nr. 27, sector 1, București”, aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile cu destinația principală de locuință;

Director executiv,
Răzvan Munteanu

Serviciu Juridic și Resurse Umane
Cristina Mărieș