MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR. 538
DATA: 19.11.2026

Pct. 15

— Comisia Economică
— Comisia juridică

Consiliul General al Municipiului București

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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 și 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;
- Ordinul M.D.L.P.A. nr. 2853/07.11.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, privind derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat;
- Ordinul M.D.L.P.A. nr. 1207/2026 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;

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

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

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

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

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

- H.C.G.M.B. nr.491/27.10.2026 privind aprobarea organigramei, statului de funcții și a 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 BUCUREŞTI
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă documentația de avizare a lucrărilor de intervenții pentru obiectivul de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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 ROCOM SRL, înregistrată la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/22055/23.10.2026.

Art. 2 Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, București", conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă devizul general aferent obiectivului de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de

locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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 3.789.314,03 lei (cu TVA) reprezentând categoriile de cheltuieli finanțate de la bugetul local, conform prevederilor art.10 din Normele Metodologice, aprobate prin O.M.D.L.P.A. nr.2853/2022, cu identificarea categoriilor de cheltuieli ce se finanțează de la bugetul de stat şi a celor suportate de beneficiar în devizul general conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana ZAMFIR

București, Nr...../.....

Anexa nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. .....

INDICATORII TEHNICO – ECONOMICI

a obiectivului de investiții
"Consolidare seismică și creșterea eficiență energetică la imobil de locuințe colective P+2E+pod parțial amenajat și organizare de execuție situat în strada Baltagului nr.15, bloc 2, sector 5, București"

Valoare totală: **8.217.299,72** lei (fără TVA);
- din care: C+M **4.004.140,20** lei (fără TVA);

Valoare totală: **9.812.574,58** lei (cu TVA);
- din care: C+M **4.845.009,64** lei (cu TVA);

Tip clădire: clădire *cu destinația principală de locuință;*
Regim de înalțime: **P+2E+Pod parțial amenajat**
Număr de apartamente: **12**
Suprafața construită a construcției: **314 mp;**
Suprafața construcției desfășurată înainte de intervenție: **923 mp;**
Suprafața construcției după intervenție - nu se modifică: 923 mp;
Reducerea consumului anual specific de energie finală pentru încălzire (kWh/m2 an): **144,73**
Reducerea consumului de energie primară (kWh/m2 an): **165,54**
Consumul de energie primară utilizând surse regenerabile la finalul implementării proiectului (kWh/m2 an): **7,04**
Reducere anuală estimată a gazelor cu efect de seră (echivalent kgCO2/m2 an): **33,80**
Numărul de persoane (ocupanți): **40**
Durata estimata de execuție a obiectivului de investiții: **24 luni.**
Surse de finanțare:
- **valoarea de la bugetul de stat – 6.023.260,55 lei (cu TVA);**
- **valoarea de la bugetul local – 3.789.314,03 lei (cu TVA)**

Director Executiv
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ- RĂDUCANU

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Servicii
Șef Serviciu,
Daniela BĂLĂCEANU

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

Întocmit,
Expert,
Valentin NIȚĂ

Anexa nr. 2 la normele metodologice

DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiţie : "CONSOLIDARE SEISMICĂ ŞI CREŞTERE EFICENŢĂ ENERGETICĂ LA IMOBIL DE LOCUINŢE COLECTIVE P+2E+POD PARŢIAL AMENAJAT ŞI ORGANIZARE DE EXECUŢIE DIN STRADA BALTAGULUI NR.15, BLOC 2, SECTOR 5, BUCURESTI "
SCENARIUL 1

Faza: DALI

Nr. crt.	Denumirea capitolelor şi a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (inclusiv TVA)		
		Valoarea^2) (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului				
1.1.	Obţinerea terenului	856.483,20	58.962,96	915.446,16
1.1.1.	Cheltuieli relocare persoane+depozitare bunuri	280.776,00	58.962,96	339.738,96
1.1.2.	Cheltuieli chirie persoane relocate	575.707,20		575.707,20
1.2.	Amenajarea terenului	-	-	-
1.3.	Amenajări pentru protecţia mediului şi aducerea la starea iniţială	-	-	-
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecţia utilităţilor	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 1	**856.483,20**	**58.962,96**	**915.446,16**
CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului de investiţii				
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului	74.634,81	15.673,31	90.308,12
	TOTAL CAPITOL 2	**74.634,81**	**15.673,31**	**90.308,12**
CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare şi asistenţă 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.	Documentaţii-suport şi cheltuieli pentru obţinerea de avize, acorduri şi autorizaţii	-	-	-
3.3.	Expertizare tehnică	40.950,00	8.599,50	49.549,50
3.4.	Certificarea performanţei energetice şi auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranţă rutieră	5.000,00	1.050,00	6.050,00
3.5.	Proiectare	129.720,00	27.241,20	156.961,20
3.5.1.	Temă de proiectare	-	-	-
3.5.2.	Studiu de prefezabilitate	-	-	-
3.5.3.	Studiu de fezabilitate/Documentaţie de avizare a lucrărilor de intervenţii şi deviz general	24.020,00	5.044,20	29.064,20
3.5.4.	Documentaţiile tehnice necesare în vederea obţinerii avizelor/acordurilor/autorizaţiilor	-	-	-
3.5.5.	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic şi a detaliilor de execuţie	10.500,00	2.205,00	12.705,00
3.5.6.	Proiect tehnic şi detalii de execuţie	95.200,00	19.992,00	115.192,00
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziţie	-	-	-
3.7.	Consultanţă	25.000,00	5.250,00	30.250,00
3.7.1.	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiţii	15.000,00	3.150,00	18.150,00
3.7.2.	Auditul financiar	10.000,00	2.100,00	12.100,00
3.8.	Asistenţă tehnică	208.210,00	43.724,10	251.934,10
3.8.1.	Asistenţă tehnică din partea proiectantului:	36.210,00	7.604,10	43.814,10
3.8.1.1.	pe perioada de execuţie a lucrărilor	25.410,00	5.336,10	30.746,10

3.8.1.2.	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuţie, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcţii	10.800,00	2.268,00	13.068,00
3.8.2.	Dirigenţie de şantier	100.000,00	21.000,00	121.000,00
3.8.3.	Coordonator în materie de securitate şi sănătate conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru şantierele temporare sau mobile, cu modificările şi completările ulterioare	72.000,00	15.120,00	87.120,00
	TOTAL CAPITOL 3	**408.880,00**	**85.864,80**	**494.744,80**
CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiţia de bază				
4.1.	Construcţii şi instalaţii	3.871.143,11	812.940,05	4.684.083,16
4.1.1.	Lucrări de intervenţii	2.551.237,11	535.759,79	3.086.996,90
4.1.2.	Lucrări pentru creşterea eficienţei energetice	1.319.906,00	277.180,26	1.597.086,26
4.1.3.	Lucrări aferente corpurilor de clădire neeligibile/extinderi	-	-	-
4.1.4	Cheltuieli aferente lucrărilor de intervenţii pentru îmbunătăţirea terenului de fundare, daca este cazul	-	-	-
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale	-	-	-
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care necesită montaj	-	-	-
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale care nu necesită montaj şi echipamente de transport	-	-	-
4.5.	Dotări	-	-	-
4.6.	Active necorporale	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 4	**3.871.143,11**	**812.940,05**	**4.684.083,16**
CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli				
5.1.	Organizare de şantier	58.362,28	12.256,08	70.618,36
5.1.1.	Lucrări de construcţii şi instalaţii aferente organizării de şantier	58.362,28	12.256,08	70.618,36
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizării şantierului	-	-	-
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului	45.045,54		45.045,54
5.2.1.	Comisioanele şi dobânzile aferente creditului băncii finanţatoare	-		-
5.2.2.	Cota aferentă ISC pentru controlul calităţii lucrărilor de construcţii	20.020,70		20.020,70
5.2.3.	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism şi pentru autorizarea lucrărilor de construcţii	4.004,14		4.004,14
5.2.4.	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	20.020,70		20.020,70
5.2.5.	Taxe pentru acorduri, avize conforme şi autorizaţia de construire/desfiinţare	1.000,00		1.000,00
5.3.	Cheltuieli diverse şi neprevăzute	785.901,08	165.039,23	950.940,30
5.4.	Cheltuieli pentru informare şi publicitate	1.000,00	210,00	1.210,00
	TOTAL CAPITOL 5	**890.308,90**	**177.505,31**	**1.067.814,21**
CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice şi teste				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	-	-	-
6.2.	Probe tehnologice şi teste	-	-	-
	TOTAL CAPITOL 6	-	-	-
CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget şi pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preţ				

7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	1.102.005,05	231.421,06	1.333.426,11
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	1.013.844,65	212.907,38	1.226.752,02
	TOTAL CAPITOL 7	**2.115.849,70**	**444.328,44**	**2.560.178,13**
TOTAL GENERAL		**8.217.299,72**	**1.595.274,86**	**9.812.574,58**
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	4.004.140,20	840.869,44	4.845.009,64

TOTAL GENERAL (cu TVA) din care:	
buget de stat	***6.023.260,55***
buget local	3.789.314,03

Cost unitar aferent investiției (C+M/Scd) fără TVA	***4.338,18***	***lei/mp***
Suprafata construita desfasurata a imobilului Acd	923,00	***mp***

Beneficiar:

Proiectant:

Administrația Municipală pentru
Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic,
Director Executiv,
Răzvan MUNTEANU

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RĂDUCANU

Şef Serviciu S.I.D.C.L.
Andreea Cel Mare

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

Expert: Valentin Niță

NR. 198804/19.11.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Baltagului nr. 15, sector 5, București", aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință

Imobilul situat în str. Baltagului nr. 15, bloc 2, sector 5, București, edificat în perioada 1957-1958, este încadrat în clasa de risc seismic RsI, potrivit expertizei tehnice elaborate în mai 2026, de către expert tehnic ing. Mihai Ursăchescu. Documentația D.A.L.I., întocmită de ROCOM S.R.L., la solicitarea Asociației de Proprietari, în baza expertizei tehnice și a auditului energetic, justifică necesitatea realizării lucrărilor de consolidare seismică și creștere a eficienței energetice, în scopul protejării vieții și integrității persoanelor, îmbunătățirii condițiilor de locuire și reducerii consumurilor energetice.

În urma analizării celor două scenarii de intervenție, proiectantul a recomandat Scenariul 1 - soluția minimală, care asigură reducerea riscului seismic prin încadrarea imobilului în clasa RsIII, cu un cost inferior scenariului maximal.

Obiectivul este inclus la poziția nr. 78, în lista-sinteză aferentă Programului Național de Consolidare a Clădirilor cu Risc Seismic Ridicat (PNCCRS), aprobată prin Ordinul M.D.L.P.A. nr.1207/2026, includerea în program fiind aprobată de către proprietari, prin Hotărârea Asociației de Proprietari nr. 22/07.10.2024.

Promovarea proiectului de hotărâre are ca temei prevederile Legii nr. 212/2022, ale Normelor metodologice aprobate prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 2853/2022, ale H.G. nr. 907/2016, precum și dispozițiile art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale.

Totodată, având în vedere că certificatul de urbanism a fost emis în anul 2025 și prelungit până la data de 27.08.2027, sunt incidente dispozițiile tranzitorii ale art. 582 alin. (4) din Legea nr. 169/2026, privind menținerea valabilității certificatelor de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, fără ca noua reglementare să impună, prin ea însăși, refacerea documentației D.A.L.I.

Potrivit devizului general aferent scenariului recomandat, valoarea totală a investiției este de 9.812.574,58 lei, inclusiv TVA, din care C+M reprezintă 4.845.009,64 lei, inclusiv TVA. Finanțarea se asigură de la bugetul de stat, în cuantum de 6.023.260,55 lei, și de la bugetul local al Municipiului București, prin bugetul A.M.C.C.R.S., în cuantum de 3.789.314,03 lei, inclusiv TVA, potrivit categoriilor de cheltuieli stabilite prin art. 10 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul M.D.L.P.A. nr. 2853/2022.

Documentația tehnico-economică a fost avizată de către Consiliului Tehnico-Economic din cadrul Primăriei Municipiului București, documentație pentru care a fost emis aviz favorabil.

Ținând cont de cele prezentate mai sus și având în vedere Raportul comun de specialitate al Direcției Generală de Investiții și al Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI), a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Baltagului nr. 15, sector 5, București", aprobat pentru finanțare prin Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții clădirile cu destinația principală de locuință.

PRIMAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
Director Executiv,
Adrian IORDACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcţia Generală Investiţii
Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Nr. D.G.I. 138664/19.11.....2026 Nr. A.M.C.C.R.S. 192.24306/18.11.....2026

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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

Prezentul raport de specialitate este întocmit în vederea fundamentării legalității, necesității și oportunității promovării proiectului de hotărâre a Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.), a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Baltagului nr. 15, sector 5, București".

Obiectivul de investiții este inclus în Programul național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat (PNCCRS) - Subprogramul proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții pentru clădirile multietajate cu destinația principală de locuință, fiind prevăzut în listele-sinteză aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 1207/2026, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul situat în str. Baltagului nr. 15, bloc 2, sector 5, București, este o construcție cu destinația principală de locuințe colective, edificată în perioada 1957-1958, având regimul de înălțime P+2E+Pod parțial amenajat, o suprafață construită la sol de 314 mp și o suprafață desfășurată de 923 mp.

Clădirea este încadrată în categoria de importanță C - normală, conform H.G. nr. 766/1997, în clasa de importanță III conform P100-1/2013 iar gradul de rezistență la foc este II conform P118-1/2025.

Potrivit documentației tehnice elaborate, intervențiile propuse urmăresc reducerea vulnerabilității seismice a construcției, creșterea nivelului de siguranță în exploatare, precum și îmbunătățirea performanței energetice, în vederea asigurării condițiilor corespunzătoare de utilizare a imobilului.

Necesitatea realizării investiției rezultă din obligația autorităților administrației publice locale de a întreprinde, în condițiile Legii nr. 212/2022, măsurile necesare pentru reducerea riscului seismic al

clădirilor existente, în scopul protejării vieții, integrității fizice și bunurilor persoanelor, precum și al limitării consecințelor unui eventual cutremur.

În acest context, promovarea proiectului de hotărâre constituie o etapă necesară pentru continuarea procedurilor de implementare a investiției și pentru asigurarea condițiilor de finanțare și realizare a lucrărilor.

Proiectul de hotărâre este fundamentat pe dispozițiile Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și pe prevederile Ordinului MDLPA nr. 2853/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii, referitoare la derularea Programului național de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat.

Acest cadru normativ reglementează măsurile pentru reducerea riscului seismic, responsabilitățile autorităților administrației publice locale, precum și condițiile de finanțare a obiectivelor de investiții incluse în program.

În ceea ce privește competența de aprobare, potrivit art. 129 alin. (2) lit. b), coroborat cu alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul General al Municipiului București exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială a municipiului și aprobă, în condițiile legii, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local.

Totodată, potrivit art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale se aprobă de către autoritățile deliberative.

Asociația de proprietari a mandatat proiectantul general ROCOM S.R.L. pentru elaborarea documentației tehnico - economice faza D.A.L.I. aferentă obiectivului situat în Baltagului nr. 15, bloc.2, sector 5, fundamentată pe concluziile Expertizei Tehnice elaborate în anul 2026 de expert tehnic ing. Mihai Ursăchescu și ale Auditului energetic întocmit în anul 2026 de ing. Petruț Dănuț Emanuel. Potrivit concluziilor Expertizei Tehnice care a fundamentat documentația DALI și care a încadrat clădirea în clasa de risc seismic RsI, construcția necesită intervenții structurale pentru creșterea gradului de asigurare seismică și reducerea vulnerabilității construcției la acțiunea cutremurelor. În lipsa realizării acestor lucrări, se mențin riscurile asociate exploatării unei construcții cu deficiențe structurale, cu potențiale consecințe asupra vieții și integrității persoanelor, asupra bunurilor și asupra continuității utilizării imobilului.

Totodată, Auditul Energetic a evidențiat necesitatea implementării unor măsuri de renovare energetică destinate reducerii consumurilor de energie, diminuării costurilor de exploatare și alinierii construcției la cerințele actuale privind performanța energetică a clădirilor.

Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții și devizul general au fost elaborate în conformitate cu prevederile 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, cu modificările și completările ulterioare.

Din perspectiva regimului juridic al finanțării, art. 10 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 2853/2022 stabilește categoriile de cheltuieli aferente obiectivelor de investiții, în raport cu sursele de finanțare, respectiv bugetul de stat și bugetul local.

Prin urmare, aprobarea contribuției de la bugetul local, în cuantumul și pentru categoriile de cheltuieli evidențiate în devizul general, reprezintă o măsură necesară pentru asigurarea finanțării integrale a investiției, în condițiile cadrului normativ aplicabil.

În ceea ce privește atribuțiile instituționale, Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, înființată prin H.C.G.M.B. nr. 368/2016, cu modificările și completările ulterioare, are atribuții în domeniul gestionării și implementării programelor de reducere a riscului seismic al clădirilor, în conformitate cu Regulamentul de organizare și funcționare aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 194/31.07.2024.

În consecință, promovarea proiectului de hotărâre se circumscrie atribuțiilor legale ale Consiliului General al Municipiului București și responsabilităților instituționale privind realizarea investițiilor destinate reducerii riscului seismic.

Oportunitatea aprobării documentației tehnico-economice rezultă din necesitatea intervenției asupra unei clădiri existente vulnerabile seismic, în vederea îmbunătățirii comportării acesteia la acțiuni seismice și asigurării unui nivel corespunzător de siguranță pentru ocupanți.

Potrivit Memoriului justificativ și Raportului de specialitate întocmite de către proiectantul ROCOM SRL, au fost analizate două scenarii de intervenție, respectiv:

- Scenariul 1 - recomandat: soluția minimală de consolidare, care conduce la încadrarea imobilului în clasa de risc seismic RsIII. Potrivit documentației de avizare a lucrărilor de intervenții și Devizului general aferent Scenariului 1 - recomandat, valoarea totală estimată a investiției este de 9.812.574,58 lei, inclusiv TVA, din care valoarea aferentă construcțiilor și montajului (C+M) este de 4.845.009,64 lei, inclusiv TVA;
- Scenariul 2 - soluția maximală de intervenție.

În urma analizei tehnico-economice, proiectantul a recomandat Scenariul 1, care permite realizarea obiectivelor urmărite prin investiție, prin intervenții structurale și lucrări de creștere a eficienței energetice, cu un nivel al costurilor inferior celui aferent scenariului maximal.

Lucrările propuse cuprind, în principal, intervenții asupra elementelor structurale ale construcției, lucrări de reabilitare și refacere a elementelor afectate, măsuri de termoizolare a anvelopei clădirii, înlocuirea tâmplăriei exterioare, precum și refacerea și modernizarea instalațiilor aferente imobilului.

Prin realizarea acestor lucrări se urmărește reducerea riscului seismic, creșterea siguranței în exploatare, îmbunătățirea condițiilor de locuire și diminuarea consumurilor energetice.

Oportunitatea investiției este susținută și de includerea obiectivului în cadrul PNCCRS, care permite finanțarea unei părți semnificative a cheltuielilor de la bugetul de stat.

În acest context, aprobarea documentației tehnico-economice și a contribuției de la bugetul local permite continuarea etapelor necesare implementării obiectivului și valorificarea finanțării prevăzute prin program.

Amânarea aprobării documentației poate conduce la decalarea calendarului investiției și la afectarea îndeplinirii condițiilor și termenelor prevăzute de cadrul normativ aplicabil programului de finanțare.

Având în vedere că certificatul de urbanism aferent obiectivului de investiții a fost emis în anul 2025, fiind prelungit până la data de 27.08.2027, iar expertiza tehnică a fost elaborată în luna mai 2026, anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, sunt incidente dispozițiile tranzitorii ale art. 582 alin. (4) din actul normativ menționat, referitoare la menținerea valabilității certificatelor de urbanism emise anterior. În acest context, intrarea în vigoare a noii reglementări nu atrage, prin ea însăși, obligația refacerii documentației D.A.L.I., elaborată potrivit prevederilor H.G. nr. 907/2016 și predată de proiectant Asociației de Proprietari în

data de 20.08.2026, fiind ulterior transmisă de aceasta instituției noastre în luna octombrie 2026, cu condiția respectării cerințelor legale aplicabile etapelor ulterioare de autorizare.

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

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

Devizul general pentru Scenariul 1 - Recomandat			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	**Valoare fără TVA**	**TVA**	**Valoare cuTVA**
	lei	**lei**	**lei**
TOTAL GENERAL	8.217.299,72	1.595.274,86	9.812.574,58
din care: C + M	4.004.140,20	840.869,44	4.845.009,64

Durata estimată pentru realizarea investiției este de 24 luni calendaristice.

Având în vedere concluziile expertizei tehnice și ale auditului energetic, necesitatea reducerii riscului seismic al construcției, necesitatea creșterii performanței energetice a imobilului, interesul public privind protejarea vieții și integrității persoanelor și obligația autorităților administrației publice locale de a adopta măsuri pentru reducerea vulnerabilității seismice a fondului construit, precum și faptul că documentația tehnico-economică a fost elaborată cu respectarea prevederilor legale și a reglementărilor tehnice aplicabile, apreciem că sunt întrunite condițiile de oportunitate și legalitate pentru aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții (D.A.L.I.), a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general aferente obiectivului de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, București".

Obiectivul de investiții se regăsește la poziția nr. 78 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. 1207/2026, 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. 22 din 07.10.2024.

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 3.789.314,03 lei, cu TVA.

Precizăm faptul că, documentația tehnică faza DALI pentru „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str.

Baltagului nr. 15, sector 5, Bucureşti" a fost avizată în C.T.E.-P.M.B., în acest sens fiind eliberat Avizul nr.....

Ţinând cont de cele prezentate mai sus, s-a întocmit prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea documentaţiei de avizare a lucrărilor de intervenţii (DALI), a indicatorilor tehnico-economici şi a devizului general pentru obiectivul de investiţii „Consolidare seismică şi creşterea eficienţei energetice pentru clădirea multietajată cu destinaţia principală de locuinţe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, Bucureşti", aprobat pentru finanţare prin Programul naţional de consolidare a clădirilor cu risc seismic ridicat - Subprogramul proiectarea şi execuţia lucrărilor de intervenţii clădirile cu destinaţia principală de locuinţă.

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

Director Executiv,
Mădălina HRISTU

Serviciul Planificare şi Finanţare Lucrări,
Lorena BARDAN

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

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ - RĂDUCANU

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

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

Şef S.J.R.U.,
Cristina MĂRIEŞ

Consilier juridic,
Bianca Chiliban

Expert,
Valentin Niţă

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico - economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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

I. DATE GENERALE

Denumire obiectiv: Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, București

Faza: D.A.L.I.

Beneficiar: Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic

Proiectant: ROCOM S.R.L.

II. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Contextul realizării investiției îl constituie reducerea riscului seismic al construcției cu funcțiunea principală de locuințe colective, iar obiectivul specific constă în realizarea lucrărilor de consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru imobilul de locuințe colective P+2E+pod parțial amenajat și organizare de execuție situat în strada Baltagului nr.15, sector 5, București, pentru a crea condiții de utilizare a spațiului în siguranță, de îmbunătățire a fondului construit istoric, precum și scăderea consumului de energie.

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

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

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

III. DATE TEHNICE ȘI INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

Categoria de importanță a clădirii – C – normală – conform HGR 766/1997;

Clasa de importanță – III – conform P100-1/2013;

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5, Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

Gradul de rezistență la foc – II – conform normative de siguranță la foc P118-1/2025.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, în zona de sud-vest, pe strada Baltagului între străzile Locotenent Col. C-tin Marinescu și Sebastian, în cartierul Drumul Sării.

Amplasamentul este ocupat în prezent de 3 clădiri asemănătoare situate la nr. 13, 15 și 17, denumite bloc 1, bloc 2 și bloc 3.

Imobilul propus pentru consolidare este situat în București, sector 5, str. Baltagului nr.15, bloc 2.

Conform PUG-Municipiul București, terenul este situat în intravilanul Municipiului București, în subzona L3a, subzona locuințelor medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

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

Construcția are funcțiunea de locuințe, proiectată între anii 1957-1958, executată imediat în perioada următoare și dată în folosință în luna ianuarie a anului 1961.

Clădirea are regim de înaltime Parter +2 Etaje + pod. Clădirea nu are subsol, având un canal nevizitabil (sub pardoseala parterului) pentru instalații.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

Nord – imobil aliniat la strada Locotenent Colonel Constantin Marinescu;

Sud – strada Baltagului;

Est – imobil nr.17 str. Locotenent Colonel Constantin Marinescu;

Vest – imobil nr.13 str. Intrarea Comănști.

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

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Amplasamentul: strada Baltagului nr.15, bloc 2, sector 5, București;

Tip clădire nr. cad. 225504-C1 – an edificare 1961 Imobil cu funcțiune locuințe colective;

Regim de înaltime P+2E+Pod partial amenajat;

Suprafața construită la sol/mp 314,00 mp (măsurători);

Suprafața desfășurată/mp 923,00 mp (măsurători).

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

SITUAȚIA PROPUSĂ ÎN PROIECTUL PREZENTAT SPRE AVIZARE

Arhitectură

În cadrul ambelor scenarii de intervenție sunt prevăzute lucrări de reparare a pereților interiori și exteriori afectați de fisuri și degradări locale, refacerea tencuielilor și finisajelor

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5, Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

interioare, zugrăvirea pereților și tavanelor, înlocuirea pardoselilor și hidroizolarea spațiilor umede, cu păstrarea tâmplăriei interioare existente.

Pentru creșterea eficienței energetice se propun termoizolarea pereților exteriori cu vată bazaltică de 10 cm, izolarea planșeului peste ultimul nivel cu vată minerală de 20 cm și înlocuirea tâmplăriei exterioare cu tâmplărie PVC cu geam termoizolant.

În ceea ce privește acoperișul, Scenariul 1 prevede păstrarea învelitorii existente și efectuarea unor reparații locale la șarpantă, în timp ce Scenariul 2 presupune înlocuirea integrală a șarpantei și învelitorii.

De asemenea, sunt prevăzute refacerea trotuarelor, sistematizarea verticală a curții și, anterior începerii lucrărilor de consolidare, repararea sau înlocuirea rețelelor de canalizare interioare și exterioare, inclusiv etanșarea căminelor aferente.Soluția de consolidare

Varianta minimală de intervenție (încadrarea în clasa RsIII) recomandata de expert.

Pe conturul exterior al clădirii se va executa o centură din beton armat cu sectiunea 45x50cm sub cota trotuarului (aceasta se va conecta de fundația existentă a clădirii prin aderența în momentul betonării);

Tot pe conturul exterior al clădirii în colțuri și intermediar (conform planșei R09) se vor realiza montanți din beton armat de diferite secțiuni, pe toata înălțimea clădirii; aceștia se vor conecta de pereții din zidărie de cărămidă, pe toată înălțimea clădirii;

La fiecare nivel, în dreptul planșeelor existente, se vor realiza perimetral grinzi din beton armat cu secțiunea 30x35cm ce vor conecta montanții din beton armat prezentați la punctul anterior;

În axele 2, 3, 6 și 7 (pe direcție transversală), la fiecare nivel, se vor introduce tiranți metalici Ø25 BST 500s clasă de ductilitate C; aceștia se vor monta sub pardoseala existentă, în șapă;

Pentru elementele noi din beton armat se va folosi un beton de clasă minim C25/30 și armătură din oțel BST500s, clasă de ducilitate C.

Lucrări de reparații ale avariilor locale (fisuri, crăpături), prin injectare cu mortar de var / desfaceri locale și refaceri de zidărie prin țesere, care să aducă structura în starea inițială. Alternativ, se pot realiza consolidări locale cu mortar pe bază de var și plase preformate termorigide din fibră de sticlă și rășină.

Verificarea elementelor din lemn de la șarpantă și înlocuirea lor dacă este cazul.

Soluția de renovare energetică

Conform concluziilor din Auditul energetic, auditorul recomandă punerea în practică a Pachetului de soluții P3, adică izolarea pereților exteriori cu vata minerala bazaltică de 10 cm grosime, izolarea planșeului sub pod cu vată de 20 cm grosime și înlocuirea tâmplăriei existente.

LUCRĂRI DE INSTALAȚII PROPUSE

INSTALAȚII ELECTRICE

1. Alimentarea cu energie electrică

Având în vedere vechimea clădirii, se propune refacerea integrală a instalațiilor electrice, inclusiv a racordului subteran de joasă tensiune și a firidei de branșament, echipată cu 13 blocuri de măsură și protecție. Alimentarea se va realiza din rețeaua PPC Energie S.A., iar branșamentul va fi proiectat de un operator autorizat ANRE.

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5, Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

2. Instalații electrice de iluminat și prize

Se propune refacerea circuitelor de iluminat și prize din apartamente și spațiile comune, utilizând conductori de cupru protejați corespunzător, cu respectarea normativelor tehnice și a cerințelor de securitate la incendiu. Se vor utiliza corpuri de iluminat eficiente energetic, inclusiv LED, iar în spațiile comune iluminatul va putea fi comandat local sau prin senzori de prezență. Circuitele vor fi prevăzute cu dispozitive de protecție la suprasarcină, scurtcircuit și electrocutare.

3. Instalații electrice de forță și automatizare

Se vor reface circuitele de alimentare și tablourile electrice, cu asigurarea protecției consumatorilor și a echipamentelor. Centralele termice vor fi prevăzute cu sisteme de reglare automată și detectoare de gaze care întrerup alimentarea în cazul scăpărilor accidentale, fiind recomandată și integrarea unor senzori seismici.

4. Instalații de protecție și împământare

Se propune realizarea unui sistem de protecție prin legare la pământ, cu separarea conductoarelor de nul și protecție, conform normativelor aplicabile. Instalația va include o priză de împământare existentă sau completată cu una artificială, după caz, precum și un sistem de protecție împotriva descărcărilor atmosferice, de tip cușcă Faraday.

5. Instalații de curenți slabi

Se propune realizarea instalațiilor de comunicații și videointerfon, cu trasee de cabluri separate de instalațiile de curenți tari și cu respectarea cerințelor de protecție la incendiu.

6. Instalații de comunicații (telefonie, date și televiziune)

Se vor realiza rețele de comunicații pentru fiecare apartament, prin cablare cu fibră optică și cabluri specifice pentru telefonie, internet și televiziune, conectate la un punct central de distribuție amplasat la parterul clădirii.

7. Instalația de videointerfon

Se propune instalarea unui sistem de videointerfon, cu unitate principală la intrarea în clădire și posturi individuale pentru fiecare apartament, care să permită comunicarea și controlul accesului în imobil.

INSTALAȚII SANITARE

1. Alimentare cu apa si canalizare

Clădirea care face obiectul prezentei documentații beneficiază de un branșament la rețeaua stradală de distribuție a apei potabile și un racord la rețeaua stradală de canalizare. Limita de proiect se găsește în aval de punctul de intrare în clădire a conductei de branșament și în amonte de punctul de ieșire din clădire a conductei de canalizare.

Debitul și pesiunea asigurate de acest branșament sunt suficiente pentru alimentarea tuturor consumatorilor la parametrii necesari unei funcționări normale.

2. Instalații sanitare interioare

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5,
Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

- Instalație de preparare a apei calde de consum

Prepararea apei calde de consum se va face în fiecare apartament în parte, cu ajutorul centralei termice murale proprii, prevăzută cu preparator instantaneu de apă caldă şi acumulator cu o capacitate de 40-50l.

- Instalații de distribuție a apei reci și calde menajeră

Întrucat imobilul nu dispune de subsol, conducta de la branșament pătrunde în clădire în încăperea de la parter având destinația „boxă", situată lângă intrarea în clădire. Traseul îngropat în pământ al acestei conducte, situat sub clădire, are traseul cel mai scurt posibil. Imediat ce pătrunde în boxă, pe această conductă se va monta un robinet de închidere. Această conductă urmează apoi un traseu vertical, pe casa scării, până la etajul 2. La plafonul fiecărui nivel se vor executa ramificații pentru alimentarea fiecărui apartament. Pe aceste ramificații, înainte de intrarea în apartamente, se vor monta contoare de apă rece, între două robinete de trecere. Contoarele vor fi de tipul cu transmitere la distanță a datelor.

Atât coloana de distribuție cât și conductele din interiorul apartamentelor se vor executa din conducte de material plastic (polipropilenă armată cu fibră compozită, PP-R, îmbinată prin termofuziune).

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

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

Conducta se va ramifica după intrarea în (fiecare) apartament, una dintre ramuri urmând a alimenta cu apă rece centrala termică murală, iar cea de a doua va deservi camerele de baie. De la centrala murală, conducta de apă rece va fi însoțită de conducta de apă caldă, pe un traseu paralel, ambele fiind montate la plafon. În băi, conductele vor coborî spre obiectele sanitare, montate în ghenele existente.

- Instalații de canalizare menajeră

Evacuarea apei uzate se va face la rețeaua stradală de canalizare, prin intermediul unui racord existent.

Întrucât planșeul de la parter se va demola în totalitate în vederea executării unor lucrări de hidroizolație și termoizolație, coloanele de scurgere și conductele de evacuare a apei uzate se vor monta înainte de refacerea planșeului, utilizând conducte de scurgere din PVC-KG, prevăzute cu mufa și garnitură de cauciuc.

Coloanele de scurgere și legăturile obiectelor sanitare la aceste conducte, situate în partea supraterană a clădirii se vor executa cu tuburi de scurgere din polipropilenă ignifugă și fonoabsorbantă, prevăzute cu mufă și garnitură de cauciuc.

Toate coloanele vor fi prelungite deasupra ultimului racord la un obiect sanitar cu conducte de ventilare, până deasupra învelitorii clădirii.

INSTALAȚII TERMICE

Instalațiile termice ale acestui imobil constau în sisteme individuale aferente fiecărui apartament și sunt compuse din câte o centrală termică murală, rețea de distribuție și corpuri de încălzire diferite, atât din elemente din fontă cât și de tip panou din oțel. Aceste instalații situate

E-mail: office@amccrs-pmb.ro Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Site: www.amccrs-pmb.ro Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5,
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529 Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

în apartamentele de la etajele 1 și 2 nu sunt afectate de lucrările de consolidare și ca atare nu fac obiectul prezentei documentații.

În schimb, instalațiile de încălzire de la parter (centrale termice murale, corpuri de încălzire și conducte aferente) vor fi afectate de lucrările de consolidare, astfel încât este necesară demontarea lor în întregime, depozitarea în condiții de siguranță și remontarea lor ulterior executării lucrărilor de consolidare.

Având în vedere că în imobil au rămas două apartamente care se încălzesc cu sober din teracotă alimentare cu gaze naturale, se propune desființarea acestora și introducerea unui sistem centralizat pe fiecare apartament de încălzire cu CT proprie și radiatoare.

INSTALAȚII DE GAZE NATURALE

Instalațiile de utilizare a gazelor naturale nu vor fi afectate de lucrările de consolidare.

Din rețeaua de gaze naturale situată în carosabil (strada Baltagului nr.15) este realizat un branșament tras până la firida de branșament amplasată la limita de proprietate spre stradă. Firida de branșament este situată într-o construcție din zidărie care adăposteste reductorul de presiune. Aici este montat robinetul de separare și robinetul de incendiu. Conducta este montată aparent pe structura parterului până în casa scării. Aici, la o înălțime convenabilă, se montează un robinet de separare.

Contoarele se montează pe holul casei scării. Apoi conductele pătrund în holurile apartamentelor și apoi în bucătării, la mașinile de gătit, alimentate cu gaze naturale și la mașinile de gătit alimentate cu gaze naturale.

În toate cazurile, la interior, conductele urmăresc pereții încăperilor până în dreptul consumatorilor unde coboară la cota de racordare a consumatorilor. Aceste cote sunt de aproximativ + 0.60m pentru cazanele de încălzire și de 0.80 m la mașinile de gătit. Se consideră un debit instalat de 0.67Nmc/h la mașinile de gătit. La cazanele de încălzire se consideră un debit instalat de 2Nmc/h.

Încăperile în care se montează aparate de utilizare a gazelor naturale îndeplinesc condițiile privind volumul minim pentru bucatarii (7.5 mc volum net) și suprafața minimă vitrată (0.02mp pentru fiecare mc net). Aerul necesar arderii V mai mare decit 30 x Q este asigurat printr-un gol în perete. Golul nu va fi prevazut cu elemente de închidere și va fi protejat cu plasă din sârmă contra pătrunderii animalelor mici. Suprafața este determinată de relația 0.0025mp x 0,67Nmc/h = 0.001675mp și se obține printr-un gol în perete cu diametrul de 50mm. Se va asigura un gol de ventilare a gazelor arse la partea superioară a ferestrelor sau a peretelui.

Casa scării are ferestre.

Necesarul de gaze naturale se determină însumând necesarul pentru încălzire și pentru gătit. Pentru fiecare cazan se consideră debitul de 2Nmc/h, iar pentru mașinile de gătit se consideră debitul maxim instalat de 0.67 Nmc/h.

La executarea lucrărilor de instalații de utilizare de gaze naturale (acolo unde se vor executa lucrări de refacere) sunt admise numai materiale și aparate standardizate, omologate și care, după caz, au agrement tehnic și/sau certificat de calitate.

Pentru conducte se vor utiliza țevi din oțel trase la cald sau la rece corespunzătoare standardelor următoare: STAS 404/1, 404/3, 530/1, 530/3, 715/2, sau țevi din oțel sudate longitudinal corespunzătoare STAS 7656 (pentru că se realizează numai instalații aparente). Grosimea minimă a conductelor va fi de 2.5 mm pentru țeavă de 1/2" și de 3.5 mm pentru țeavă

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5,
Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

de 1". Tuburile de protecție la trecerile prin pereți vor fi din oțel având lungimea egalî cu grosimea pereților.

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

Dupa execuția lucrărilor de consolidare - instalația de utilizare se va verifica și se supune probei de rezistență la presiunea de 1 bar și probei de etanșeitate la presiunea de 0.2 bar cu manevrarea robinetelor în condițiile prevăzute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale (reeditare 2018).

Instalatia va fi încercată cu toate aparatele de utilizare în funcțiune, apoi cu câte un singur aparat. Se va urmări calitatea flăcării și asigurarea aerului de ardere.

COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI

Calculul a fost realizat în baza listelor de cantități preliminare.

Prețurile de achiziție și montaj au fost propuse prin studiul de piața din perioada iunie 2026 – octombrie 2026.

S-au propus două scenarii de intervenție:

Scenariul 1 – recomandat – soluția minimală conduce la încadrarea imobilului în clasa RsIII.

Scenariul 2 – soluția maximală.

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți investiției:

Valoarea totala a obiectivului de investiții, exprimata in lei, cu TVA si respectiv, fără TVA, din care construcții montaj (C+M), in conformitate cu devizul general:

Devizul general pentru Scenariul 1 - Recomandat			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	**Valoare fără TVA**	**TVA 21%**	**Valoare cu TVA**
	lei	**lei**	**lei**
TOTAL GENERAL	8.217.299,72	1.595.274,86	9.812.574,58
din care: C + M	4.004.140,20	840.869,44	4.845.009,64

Devizul general pentru Scenariul 2 - Nerecomandat			
Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	**Valoare fără TVA**	**TVA 21%**	**Valoare cu TVA**
	lei	**lei**	**lei**
TOTAL GENERAL	8.908.154,52	1.739.410,63	10.647.565,15
din care: C + M	4.412.688,28	926.664,54	5.539.352,82

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5, Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

Surse de finanțare:

- **Buget de stat (fonduri PNCCRS): 6.023.260,55 lei (cu TVA)**
- **Buget local: 3.789.314,03 lei (cu TVA)**

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

CONCLUZII

Având în vedere cele prezentate precum și prevederile legale aplicabile în materia investițiilor publice și a documentațiilor tehnico-economice, s-a întocmit prezenta notăr de fundamentare pentru aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, a indicatorilor tehnico-economici și devizului general pentru obiectivul de investiții de " Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în Str. Baltagului nr. 15, sector 5, 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

Director Executiv Adjunct,
Elena LICĂ-RĂDUCANU

Serviciul Inițiere, Derulare Contracte Servicii
Șef Serviciu,
Daniela BĂLĂCEANU

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

Întocmit,
Expert,
Valentin NIȚĂ

E-mail: office@amccrs-pmb.ro
Site: www.amccrs-pmb.ro
Tel.: 021 371 50 50, (021)9529
Adresa: B-dul Regina Elisabeta nr.47, sector 5, București
Punct de lucru: Phoenix Tower, etajul 5,
Calea Vitan nr. 6-6A, sector 3

SR AC ISO 9001

Nr. AMCCRS: 192/24306/18.11.2026

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 :

privind aprobarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general pentru obiectivul de investiții „ Consolidare seismică și creștere eficiență energetică la imobil de locuințe colective P+2E+ pod parțial amenajat și organizare de execuție din str. Baltagului nr.15, Bloc 2, Sector 5, 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 Măriș