

42-249/06.07.2020

**MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1**

- PROIECT -

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București

Văzând Referatul de aprobare nr. J -1298/30.06.2020 al Primarului Sectorului 1;

Ținând seama de Raportul de specialitate nr. J-1299/30.06.2020 întocmit de către Direcția Investiții, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Luând în considerare Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului României 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;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280/17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

În conformitate cu Protocolul încheiat între Teatrul Excelsior și Primăria Sector 1, privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018;

Luând în considerare Procesul-Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bdul Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018;

Având în vedere documentația tehnico-economică, faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții, privind obiectivul de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (4) lit. d) și alin. (7) lit. f), art. 139 alin. (3) lit. a), art 166 alin. (2) lit. k) și lit. l), art. 196 alin. (1) lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. - Se aprobă documentația tehnico- economică aferentă obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București.



Art. 2. - Se aprobă indicatorii tehnico-economici ai investiției “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Finanțarea lucrărilor se va face din fondurile bugetului local și din alte fonduri legal constituite cu această destinație.

Art. 4. - (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Investiții, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ și Direcția Management Economic vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă - Secretariat și Arhivă va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,

conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL
Daniela Nicoleta Ghealan

cu modificări și completări

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/ Avizat	Data
			Avizat	
Georgeta Raportaru	Șef Serviciu Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă		Verificat	09.07.2020
Cosmin Marius Fodoroiu	Director al Direcției Investiții		Întocmit	30.06.2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții,
"Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul Teatrul
Excelsior, Sector 1, București**

I. Indicatori maximali

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, sunt reprezentați de indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

1. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 32.731.083,57 lei fără TVA, din care C+M: 20.485.619,35 fără TVA;
2. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 38.907.174,50 lei inclusiv TVA, din care C+M: 24.377.887,02 inclusiv TVA.
3. Durata de realizare a obiectivului de investiții este de 31 de luni (proiectare și execuție) din care:
 - a. Proiectare - 6 luni
 - b. Execuție (C+M) - 25 de luni

II. Indicatori minimali

Indicatorii minimali (indicatori de performanță) reprezintă elemente fizice/ capacități fizice care indică atingerea țintei obiectivului de investiții și/sau, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare.

A. Capacități fizice:

În urma lucrărilor propuse, clădirea aferentă Teatrului Excelsior va avea următoarele caracteristici tehnice și parametri specifici:



1. Suprafața teren: 3175 m²;
2. Regim de înălțime: S parțial+P+E+E2 parțial;
3. Suprafața construită clădire: 1172 m²;
4. Suprafața construită desfășurată (suprafața construită suprateană) clădire: 2332,65 m²;
5. Suprafața desfășurată clădire: 2608,50 m²;
6. Suprafața utilă clădire: 2159,50 m²;
7. Suprafața amenajare (teren și curte): 2003,00 m²;
8. Acoperirea clădirii va fi realizată prin învelitoare de tip șarpantă - din tabla fâltuită;
9. Rampă de acces a persoanelor cu dizabilități și o platformă;
10. Curte engleza și o scară de acces către subsol;
11. Un lift de persoane exterior, panoramic, pentru transportul pe verticală a persoanelor cu dizabilități sau cu mobilitate redusă, dispus pe partea dreaptă a clădirii;
12. Lucrări de amenajare a curții posterioare:
 - a. Scena,
 - b. Pavilion acoperit pentru evenimente în aer liber,
 - c. Structura metalică adiacentă scenei care servește drept fundal pentru aceasta,
 - d. Mobilier urban amplasat de jur împrejurul grădinii,
 - e. Două containere cu funcțiunea de cafenea și un container cu funcțiunea grup sanitar
 - f. Incinta va fi dotată cu două cișmele cu apă potabilă și șase coșuri de gunoi
 - g. Gardul înălțime de 3,5 m din elemente metalice cu un perimetru total de 107 m, și fundații din izolate din beton armat.
13. Se propune ca sursă regenerabilă de energie folosirea pompelor de căldură de tip aer-apa, prin intermediul sistemului VRV, acesta putând fi folosit atât pentru încălzirea cât și pentru răcirca spațiilor;
14. Se va monta un sistem de panouri fotovoltaice on grid care va acoperi în proporție de 40% întreg iluminatul construcției, amplasate pe acoperișul clădirii (cca 50 mp) pentru asigurarea parțială a consumului electric;
15. Ventilarea spațiilor se va realiza cu un sistem de ventilație și climatizare format din centrala de tratare a aerului, tubulatura de introducere și aspirație, anemostate de introducere și aspirație aer.

III. Indicatori financiari, socioeconomic, de impact, de rezultat/operare

1. Total număr locuri spectatori – estimare: 525
 - a. 6 locuri specifice pentru persoanele cu mobilitate redusă;



- b. număr locuri spectatori sala mică - estimare: 180;
 - c. număr locuri spectatori sala mare - estimare: 345;
2. Estimări privind forța de muncă – număr total locuri de muncă - 30:
- a. Personal permanent necesar - funcționare teatru - 13
 - b. Personal part-time – 13
 - c. Personal sezonier – 4
3. Cost specific:
- a. Obiect 1 – Investiția de bază (Clădirea Teatrului „Excelsior”) – 8.588,69 lei/ mp (fără TVA)
 - b. Obiect 2 – Amenajare exterioară – curte și teren – 1.223,99 lei/ mp (fără TVA)
4. Recuperarea investiției se va face în 7,2 ani
5. Eșalonarea investiției

Eșalonarea investiției - în ani	Raportat la Total General (fără TVA)
Anul I (Proiectare și Execuție)	4.045.500,00 lei
Anul II (Execuție)	8.232.783,50 lei
Anul III (Execuție)	15.289.456,47 lei
Total	27.567.739,97 lei

* Eșalonarea investiției pe ani nu conține valorile aferente fazei DALI și Capitolului - Cheltuieli diverse și neprevăzute:

- Cheltuieli anterioare pentru studii și servicii de proiectare aferente fazei DALI (133.150,00 lei fără TVA+112.500,00 lei fără TVA)
- Capitolul din devizul general – Diverse și neprevăzute (4.917.693,60 lei fără TVA)





Nr. 7/12981/30.06.2020

REFERAT DE APROBARE

Pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București

1.1 Descrierea situației actuale:

Cinematograful “Înfrățirea între popoare” a fost edificat în anul 1953, după planurile arhitectului Nicolae Porumbescu, construcția fiind inaugurată în același an, cu ocazia Festivalului Mondial al Tineretului și Studenților ce a avut loc la București.

Ansamblul din care face parte este alcătuit dintr-o serie de construcții, cu funcțiunea de locuințe colective, de mică înălțime, dispuse simetric, punctul central fiind cinematograful. Acesta amplasat retras față de construcțiile vecine creează în fața sa o mică piațetă.

Arhitectural clădirea prezintă degradări specifice acțiunii în timp a factorilor de mediu și a lipsei mentenanței la nivelul anvelopantei reprezentate de: desprinderi de tencuieli, degradări ale finisajelor, desprinderi și degradări ale elementelor decorative, degradări și distrugerii ale tâmplăriei exterioare, degradări ale scărilor de acces, degradări ale invelitoarei.

Pentru a stopa procesul de degradare continuă, al anvelopantei și implicit al întregii clădiri, se impune adoptarea unor măsuri de renovare și restaurare a obiectivului, și aducerea acestui spațiu la o condiție de exploatare în siguranță.

Construcția are în prezent următoarea dispunere spațial-funcțională:

- Subsol – spații tehnice
- Parter – spații publice (foyer mare, sala mică de evenimente, grupuri sanitare public, case de bilete), spații artiști, spații administrativ
- Etaj 1 – spații publice (două foayere, sala mare de evenimente) spații artiști (camera machiaj, camera costume) și spații tehnice și depozitare
- Etaj 2 parțial – spații tehnice spectacol (camera proiecție, camera lumini, etc)

De asemenea, fiind o clădire construită în anul 1953, aceasta prezintă și deficiențe de ordin compozițional și funcțional din cauza perioadei în care clădirea a fost proiectată, încadrându-se în parametri normali conform normativelor din acea perioadă, exigențe ce actualmente sunt neconforme cum ar fi:

- Clădirea nu respectă reglementările și normativele pentru prevenirea și stingerea incendiilor, astfel că obiectivul trebuie conformat la reglementările normativelor actuale prin lucrările de renovare și modernizare ale proiectului.





- clădirea nu respectă normele de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități și nici nu este conformată pentru nevoile acestora „, fiind necesare ca prin proiectul de renovare și modernizare aceste aspecte să fie aplicate prin crearea de rampe de acces, și a unui lift care să faciliteze accesibilitatea persoanelor cu dizabilități;

- clădirea nu respectă normele de igienă, și nu prezintă un număr suficient de grupuri sanitare pentru numărul utilizatorilor preconizați, acest aspect trebuie remediat în proiect prin suplimentarea grupurilor sanitare și prevederea unui grup sanitar pentru persoanele cu dizabilități;

- clădirea nu respectă normele acustice „Acustica în construcții. Parametri pentru proiectarea și verificare acustică a sălilor de audiție publică. Clasificare și limite admisibile” și “Instrucțiuni tehnice privind proiectarea și execuția sălilor de audiție publică din punct de vedere acustic” de aceea, este nevoie ca aceste aspecte să fie remediate prin aspectul de modernizare al spațiului;

Conform Expertizei tehnice, din punct de vedere al riscului seismic, în sensul efectelor probabile ale unor cutremure caracteristice amplasamentului asupra construcției analizate, aceasta se încadrează în clasa Rs III de risc seismic, clasa din care fac parte construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

Având în vedere că edificiul are un grad supraunitar de asigurare și clasă de risc seismic Rs III, și nu necesită lucrări la nivelul structurii acesteia, se recomandă numai măsuri de restaurare și urmărire în timp a comportamentului, nefiind necesară prezentarea a 2 soluții de intervenție raportat la integritatea structurală.

Prin Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție elaborată se propune modernizarea și echiparea clădirii permițându-i funcțiuni variate, care vor asigura folosirea permanentă a acesteia, situație prin care se va preveni degradarea acesteia sau abandonul.

1.2 Motivele de fapt care reclamă reglementarea respectivă, rațiunile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre și, după caz, scopul urmărit:

În conformitate cu Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 a fost încheiat Protocolul privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018;

Luând în considerare Procesul Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bdul Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018;

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice și în baza concluziilor și recomandărilor cadru Expertizei Tehnice a fost elaborată Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție



privind obiectivul de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR”

Conform prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 907/2016, la art. 9 alin. (4), se menționează că *"Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și prin Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare"*.

Totodată, la art. 5 alin. (4) se precizează că *"Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor"*.

Astfel, conform art. 129 alin. (4) lit. d) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor privind dezvoltarea economico-socială *"aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrări de investiții de interes local, în condițiile legii"*.

1.3 Principiile de bază și finalitatea:

Prin realizarea investițiilor propuse în documentațiile tehnice elaborate se dorește modernizarea acestui edificiu, aflat în stare de degradare, și revitalizarea întregii zone, oferind comunității un spațiu multifuncțional care în prezent lipsește.

Prin revitalizarea acestui imobil, se va oferi cartierului un spațiu pentru desfășurarea spectacolelor de dimensiune mică și medie, cu public de aproximativ 525 persoane (concerte, spectacole de varietăți, film și teatru, dar și alte tipuri de activități de tip vernisaj, workshopuri, lansări de carte, festival de film, cinema, etc). Locurile vor fi distribuite în sala mare (345 persoane) și sala mică (180 persoane) a clădirii, săli care pot lucra concomitent sau separat.

Principiile care au stat la baza elaborării documentațiilor tehnico-economice s-au axat pe implementarea un pachet de măsuri care cuprinde:

- Lucrări de modernizare – lucrări interioare și exterioare ce au ca scop îndeplinirea exigențelor din legislația actuală (siguranța în exploatare, securitatea la incendiu, igienă, sănătate și mediu etc)
- Lucrări de restaurare – lucrări asupra obiectelor ce prezintă valoare istorică și arhitecturală
- Lucrări de eficientizare energetică – măsuri și lucrări ce trebuiesc luate pentru asigurarea cerințelor de economie de energie și izolare termică
- Lucrări specifice – lucrări ce au rolul de a asigura buna desfășurare a activităților preconizate (lucrări scenotehnice, tratamente acustice etc).

De asemenea, este oportună revitalizarea spațiului din spatele teatrului, unde terenul este propice pentru organizarea unei piațete echipată pentru a prelua activitățile din interior și a le oferi un cadru de desfășurare în exterior.

Se propune pentru aceasta piațetă echiparea cu spații modulare pentru cafenele, scenă exterioară - pentru a oferi locuitorilor un mic spațiu de adunare exterior pentru zilnice și nu numai.



1.4 Efectele / consecințele în raport cu obiectul reglementării:

Prin finanțarea de către Sectorul 1 al Municipiului București a cheltuielilor de investiții necesare pentru realizarea lucrărilor privind modernizarea restaurarea și eficientizarea energetică a imobilului Teatrului Excelsior, se dorește susținerea și promovarea actelor culturale în rândul cetățenilor Sectorului 1 și la scară mai largă a tuturor bucureștenilor.

Realizarea lucrărilor propuse, vor conduce la asigurarea următoarele avantaje:

- Reducerea spațiilor reziduale abandonate ale cartierului/orașului, care crează un nivel de nesiguranță prin ocuparea ilicită de persoane fără adăpost, atât pentru acele persoane, cât și pentru locuitori;

- Suplimentarea locațiilor pentru desfășurarea evenimentelor culturale la nivelul Sectorului 1, dar și al Capitalei;

- Creșterea nivelului de atractivitate al zonei, inclusiv din punct de vedere turistic;

- Îmbunătățirea calității vieții cetățenilor prin oferirea unui bun public modern și sigur;

- Crearea unui spațiu de interacțiune socială, promovând astfel inovația și unitatea în cadrul comunității;

- Crearea unei funcțiuni necesare zonei – construcție cu caracter multifuncțional cultural;

- Crearea de noi locuri de muncă;

- Crearea unor oportunități financiare de amortizare a investiției și ulterior, de generare a unui profit.

Nerealizarea investițiilor propuse prin Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, va determina accentuarea stării de degradare a Teatrului, putând duce chiar la dispariția acestuia în timp.

1.5 Etapele parcurse în pregătirea proiectului:

- Analiza cadrului legal.

- A fost aprobată Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

- A fost încheiat Protocolul privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018 precum și Procesul Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bdul Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018;

Au fost elaborate următoarele documentații și studii tehnice:

- Realizarea Expertizei Tehnice, a Studiului geotehnic și a Studiului topografic în conformitate cu dispozițiile și prevederile actelor normative specifice.

- Realizarea Studiului privind utilizarea unor sisteme alternative cu eficiență energetică ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al altor factori înconjurători – potrivit art. 9 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



- Realizarea studiului acustic arhitectural preliminar
- Realizarea auditului energetic
- Realizarea studiului de iluminat arhitectural interior și exterior
- Elaborarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție și a documentațiilor

tehnice conexe, necesare pentru fundamentarea scenariului optim recomandat, pentru determinarea indicatorilor tehnico-economici, precum și pentru o abordare corectă și eficientă a investiției, fiind totodată documentații obligatorii potrivit HG nr. 907/2016.

1.6 Schimbările preconizate prin propunere:

Principiile urmărite în proiectarea, renovarea și modernizarea clădirii, se vor axa în jurul următoarelor aspecte:

- Conformarea clădirii astfel încât aceasta să răspundă criteriilor de performanță impuse de normele europene și naționale aflate în vigoare pentru a susține actul artistic;
- Renovarea exterioară urmărindu-se păstrarea tuturor elementelor esențiale pentru stilistica inițială a imobilului (decorațiuni existente);
- Separarea cât mai judicioasă a circuitelor interioare, în funcție de specificul acestora;
- Concepție tehnico-arhitecturală capabilă să răspundă exigențelor acustice și de iluminat specifice funcțiunii.
- Concepție arhitecturală capabilă să răspundă cerințelor estetice de păstrare a caracterului local, dar aducerea acestuia în contemporan.
- Concepție tehnico-arhitecturală care să integreze soluții și rezolvări moderne care conduc la înaltă performanță în domeniile: dezvoltării urbane sustenabile, economice și eficiență energetică, alegerii materialelor de construcție și realizării unui spațiu interior de calitate, astfel încât acest obiectiv de investiție să poată fi certificat ca fiind responsabil față de mediu, profitabil și, în același timp, să reprezinte un mediu de lucru sănătos și sigur.

În momentul de față, clădirea se află în stare de degradare, având nevoie de lucrări extinse de reparații și reabilitare. Intervențiile propuse decurg din necesitatea conformării clădirii cu normele și normativele în vigoare, precum și din funcționalizarea acesteia pentru o optimizare a folosirii.

În cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție au fost analizate două scenarii tehnico-economice, iar primul scenariu presupune adoptarea unui pachet de măsuri pentru a reintroduce acest edificiu în circuitul cultural public, prin modernizarea și reabilitarea clădirii. Acest pachet include, dar nu se limitează la:

- măsuri de renovare a spațiilor interioare și exterioare,
- reconfigurări și adăugări de spații și dotări, în funcție de necesarul solicitat de normele și normativele în vigoare,
- măsuri de refacere instalații,
- măsuri privind siguranța în exploatare
- măsuri privind protecția împotriva incendiilor





- măsuri de protecție acustică
- măsuri pentru revitalizarea estetică
- măsuri de amenajări exterioare

Toate măsurile propuse a fi adoptate nu vor modifica, în mod semnificativ, structura funcțională a teatrului.

Spațiile propuse pentru reconfigurare sunt spațiile necesare pentru funcționare, și se propune schimbarea destinației acestora pentru a susține activitatea viitoare (ex. spații de magazie care nu vor fi necesare se vor transforma în grupuri sanitare, eficientizarea folosirii buzunarelor adiacente sălii mici de la parter, reorganizarea subsolului după eliminarea echipamentelor dezafectate, etc.)

În cel de-al doilea scenariu se propune aplicarea tuturor măsurilor explicitate în „Scenariul 1”, iar adițional față de acestea, crearea unei loje în Sala Mare de spectacole în scopul suplimentării locurilor pentru spectatori și îmbunătățirii vizibilității acestora.

Aceasta intervenție arhitecturală va presupune o reconfigurare a sălii și va crea un spațiu cu caracter deosebit în sala de spectacol. Înălțimea foarte mare a sălii permite această intervenție, ea putând fi configurată ca o extensie firească a spațiului construit existent, dezvoltându-se exclusiv în volumul existent al sălii.

Loja propusă va crea un număr 125 locuri suplimentare și va putea fi accesată prin 2 scări laterale, ce continuă scările existente gândite ca intervenții sculpturale minimale, care să pună în evidență arhitectura clădirii, fără a contrasta cu aceasta.

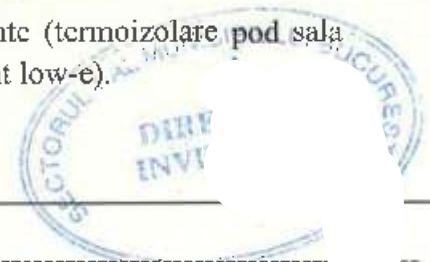
Investiția și dificultatea ridicată de crearea lojei pentru scenariul 2, raportat la numărul de locuri extra obținute, nu justifică aplicarea acestei măsuri, astfel, se recomandă ca scenariul optim: scenariul 1 de intervenție.

Prin aplicarea scenariului 1, considerat optim din toate punctele de vedere, se asigură crearea unui aspect contemporan al spațiului rezultat în urma modernizării, și a unei clădiri multifuncționale conforme normativelor aflate în vigoare, care poate susține diferite activități.

În cadrul acestei investiții, pe baza studiilor specifice se propune un pachet de soluții de eficientizare a consumului energetic:

- Se propune ca sursă regenerabilă de energie folosirea pompelor de căldură de tip aer-apă, prin intermediul sistemului VRV, acesta putând fi folosit atât pentru încălzirea cât și pentru răcirea spațiilor;
- Se va monta un sistem de panouri fotovoltaice on grid care va acoperi în proporție de 40% întreg iluminatul construcției, amplasate pe acoperișul clădirii (cca 50 mp) pentru asigurarea parțială a consumului electric;

Totodată se propune etanșeizarea clădirii prin închideri eficiente (termoizolare pod sala mare și întrados placă subsol învelitoare, tâmplărie cu geam termoizolant low-e).





1.7 Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:

Prin realizarea lucrărilor de investiții propuse, instituția Sectorului 1 va contribui la revitalizarea unui reper cultural încă prezent în memoria colectivă a cetățenilor sectorului și va contribui la susținerea și promovarea actelor artistice la nivelul orașului.

Din punct de vedere social, se vor atinge următoarele obiective:

- Realizarea unor locuri de muncă – permanente și temporare, prin punerea în funcțiune a obiectivului
- Crearea unui cadru optim pentru adunările sociale ale locuitorilor cartierului
- Prin echiparea corespunzătoare pentru o varietate de funcțiuni, preponderent a sălii mici, se preconizează că spațiul poate acomoda grupuri de lucru sau ateliere educative pentru adulți și copii, contribuind astfel la crearea unui cadru cultural-educational, contribuind astfel indirect la incluziunea socială, dar și la un viitor economic mai bun pentru locuitorii zonei;
- Prin adaptarea clădirii pentru a permite accesul persoanelor cu mobilitate redusă, se întrunesc norme de incluziune socială;

• Estimare locuri spectatori generate:

- Total număr locuri spectatori – estimare: 525
 - 6 locuri specifice pentru persoanele cu mobilitate redusă;
 - număr locuri spectatori sala mică - estimare: 180;
 - număr locuri spectatori sala mare - estimare: 345;

De asemenea, pentru întreținerea și buna funcționare a spațiului se vor crea locuri de muncă permanente și sezoniere după cum urmează:

Personal necesar - funcționare teatru

Total locuri de muncă generate:	30
Permanente	13
Part time	13
Sezoniere	4

Realizarea obiectivului va ajuta la creșterea economică a zonei prin facilitarea apariției de noi funcțiuni care vor gravita în jurul acestuia.

Lucrările de intervenție propuse și execuția acestora, în ambele variante, au un impact minim asupra factorilor de mediu și a biodiversității, luându-se următoarele tipuri de măsuri:

- În cadrul șantierului se vor amplasa grupuri sanitare ecologice. Pe teren nu se vor deversa ape rezultate din procesul de preparare al lianților.
- La nivelul solului, zona adiacentă desfășurării lucrărilor de șantier este betonată (trotoare și căi de acces) și spațiu verde. Se va evita amplasarea containerelor de colectare a deșeurilor în zona verde.



- În urma șantierului deșeurile generate vor fi transportate la groapa de gunoi de către o firmă specializată. Deșeurile rezultate se vor colecta și depozita selectiv în containere amplasate în zone special amenajate.

- Pentru protecția mediului înconjurător pe schele se vor monta mesh-uri ce vor ecrana dispersia prafului generat.

1.8 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, sunt reprezentați de indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

a. Indicatori maximali

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- Valoarea totală a obiectivului de investiții: 32.731.083,57 lei fără TVA, din care C+M: 20.485.619,35 fără TVA;
- Valoarea totală a obiectivului de investiții: 38.907.174,50 lei inclusiv TVA, din care C+M: 24.377.887,02 inclusiv TVA.

Raportând valoarea de investiție a lucrărilor preconizate anterior la Suprafața desfășurată respectiv:

Suprafața desfășurată clădire: 2608,50 m²,

Suprafața amenajare (teren și curte): 2003,00 m²;

se obțin următorii indicatori cost / mp:

- Obiect 1 – Investiția de bază (Clădirea Teatrului „Excelsior”) – 8.588,69 lei/ mp (fără TVA)
- Obiect 2 – Amenajare exterioară – curte și teren – 1.223,99 lei/ mp (fără TVA)

b. Durata de realizare

- Durata de realizare a obiectivului de investiții este de 31 de luni (proiectare și execuție) din care:

- Proiectare - 6 luni
- Execuție (C+M) - 25 de luni

c. Eșalonarea investiției

Eșalonarea investiției - în ani	Raportat la Total General (fără TVA)
Anul I (Proiectare și Execuție)	4.045.500,00 lei
Anul II (Execuție)	8.232.783,50 lei
Anul III (Execuție)	15.289.456,47 lei
Total	27.567.739,97 lei



* Eșalonarea investiției pe ani nu conține valorile aferente fazei DALI și Capitolului - Cheltuieli diverse și neprevăzute:

- Cheltuieli anterioare pentru studii și servicii de proiectare aferente fazei DALI (133.150,00 lei fără TVA+112.500,00 lei fără TVA)
- Capitolul din devizul general – Diverse și neprevăzute (4.917.693,60 lei fără TVA)

După aprobarea documentației tehnico-economice și a principalilor indicatori vor fi prevăzute în bugetul local fondurile necesare realizării obiectivului de investiții privind “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București.

1.9 Efectele proiectului de hotărâre asupra hotărârilor Consiliului Local al Sectorului 1 în vigoare:

Nu este cazul.

1.10 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:

Nu au fost necesare alte consultări.

1.11 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

1.12 Modul de realizare, măsurile de implementare, resursele necesare:

Prin efortul concentrat de a crea, în urma intervenției, o clădire cu adevărat multifuncțională, se asigură integrarea ei pentru o perioadă îndelungată prin atragerea a cât mai multor tipuri de utilizatori.

Cheltuielile de investiții privind proiectarea și execuția lucrărilor de “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București vor fi incluse în bugetul Consiliului Local al Sectorului 1.

În baza indicatorilor tehnico-economici aprobați se vor iniția procedurile de achiziție a serviciilor proiectare, iar după realizarea documentațiilor tehnice și autorizarea lucrărilor de execuție, se vor demara procedurile de achiziție pentru execuția lucrărilor de “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București.

1.13 Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (4) lit. d) și alin. (7) lit. d), art. 139 alin. (3) lit. a), art 166 alin. (2) lit. k) și lit. l), art. 196 alin. (1) lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

PRIMAR

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

- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României 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.

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

- Protocolul încheiat între Teatrul Excelsior și Primăria Sector 1, privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018

- Procesul Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bdul Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018

Pentru considerentele mai sus expuse și în temeiul art.136 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 **proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București**

p. PRIMAR
ADMINISTRATOR PUBLIC
PETRUȚA ULMEANU

p. PRIMAR
VICEPRIMAR
DANIELA POPA

*Semnat cu bară
de înlocuitor*

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ avizat	Data
Cosmin Fodoroiu	Direcția Investiții		Avizat	30.06.2020
Daniela Bălăceanu	Serviciul Urmărire Derulare Servicii		Întocmit	30.06.2020



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

**Compartiment
Cadastru și Patrimoniu**

Nr. N. 380. / 09.07. 2020

Raport de specialitate

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București

Luând în considerare Referatul de Aprobare și Proiectul de Hotărâre *privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București*, înregistrat la Sectorul 1 al Municipiului București cu nr. K2-249/06.07.2020, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul raport de specialitate.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, **unitățile administrativ – teritoriale ale României sunt comunele, orașele și județele**, deținând calitatea de persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu, astfel încât, **sectoarele Municipiului București sunt subdiviziuni administrativ –teritoriale fără personalitate juridică și lipsite de patrimoniu imobiliar**.

Totodată, în temeiul art. 129 alin. 2, lit. (c), privind atribuțiile consiliului local, și art. 166 alin. 1 și alin. 2, lit. (g), din cadrul actului normativ mai sus amintit, Consiliul General al Municipiului București deține atribuțiile privind administrarea domeniului public și privat al municipiului iar Sectorul 1 al Municipiului București, în calitatea sa de subdiviziune administrativ- teritorială administrează, în condițiile legii, bunurile



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza teritorială a sectorului, pe baza hotărârii acestuia.

Astfel, având în vedere:

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

- Protocolul încheiat între Teatrul Excelsior și Primăria Sector 1, privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018

- Procesul Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018,

imobilul "*Teatrul Excelsior*" situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1 București, , *aparține domeniului public al Municipiului București și se află în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.*

De asemenea menționăm faptul că, imobilul mai sus menționat are numărul cadastral și este înscris în **Cartea Funciară nr. 241478.**

Totodată, analizând datele din documentația cadastrală și Extrasul de carte funciară pentru informare, aferent imobilului mai sus menționat, au rezultat următoarele:

- regimul de înălțime al imobilului este - S+P+1E
- suprafața construită la sol este 1054 mp
- suprafața construită desfășurată este 2108 mp



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

- suprafață teren - 2535,39 mp

Totodată, așa cum rezultă din Partea III. a Cărții Funciare nr. 241478, privitoare la Sarcini, asupra imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1 București, nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanții și sarcini.

De asemenea, în urma verificării informațiilor furnizate de site-ul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, corelate cu detaliile liniare ale imobilului prezentate în Extrasul de carte funciară pentru informare, mai sus amintit, nu au fost identificate suprapuneri de natură cadastrală cu imobilele învecinate.

Având în vedere cele mai sus menționate, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Registru Agricol **PROPUNE** spre dezbaterea Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre *privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București.*

Anexăm prezentului Raport, următoarele:

- *Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;*
- *Protocolul încheiat între Teatrul Excelsior și Primăria Sector 1, privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local*



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1
www.primariasector1.ro

pentru cetățean, pentru bunăstare
**DIRECȚIA CADASTRU, FOND FUNCİAR,
PATRIMONIU ȘI REGISTRU AGRICOL**

Compartiment
Cadastru și Patrimoniu

Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018;

- Procesul Verbal de predare - primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018;

- Extrasul de carte funciară pentru informare, anexat, aferent imobilului situat în situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București.

- extras de plan.

Documentația conține _13_ file.

Director executiv,
Mădălina - Veronica Haidemak

Nume Prenume	Funcția	Scmătura	Întocmit/Avizat	Data
Daniel Pricop	Consilier superior		Întocmit	09.07.2020
Maria Gărbacca	Consilier asistent		Întocmit	09.07.2020
Mocanu Cristina	Inspector de specialitate		Întocmit	09.07.2020
Mureșan Mirona	Consilier juridic		Întocmit	09.07.2020



NR. GI 3494/06.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București, înregistrat sub nr. K2-249/07.07.2020

Având în vedere Referatul de aprobare transmis de către Direcția Investiții cu privire la aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București";

Potrivit art. 45 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, prin care sunt prezentate condițiile pentru includerea investițiilor în proiectul bugetului:

"(1) Obiectivele de investiții și celelalte cheltuieli asimilate investițiilor se cuprind în programele de investiții anuale, anexe la buget, numai dacă, în prealabil, documentațiile tehnico-economice, respectiv notele de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor asimilate investițiilor, au fost elaborate și aprobate potrivit dispozițiilor legale.."

Direcția Management Economic AVIZEAZĂ FAVORABIL proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții " privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București,".

Responsabilitatea respectării tuturor prevederilor legale aplicabile în legătură cu implementarea și derularea proiectului, aparține în exclusivitate directorului executiv al Direcției Investiții - Sectorul 1 al Municipiului București.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea spre dezbateră Consiliului Local al Sectorului 1 a Proiectului de Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții " privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București,".

Direcția Management Economic,
Director Executiv,
MARIA-MAGDALENA ERTIMIE

Direcția Management Economic
Director Executiv Adjunct
MIHAELA-DANIELA BUCUR

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Avizat Sef Serviciu	Semnătura	Data
Alina Pascu	Consilier Superior		Maria Ionescu		06.07.2020



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

Nr. M/3-249/ 08.07.2020

K2-249

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București

Cinematograful "Înfrățirea între popoare" a fost edificat în anul 1953, după planurile arhitectului Nicolae Porumbescu, construcția fiind inaugurată în același an, cu ocazia Festivalului Mondial al Tineretului și Studenților ce a avut loc la București.

Ansamblul din care face parte este alcătuit dintr-o serie de construcții, cu funcțiunea de locuințe colective, de mică înălțime, dispuse simetric, punctul central fiind cinematograful. Acesta amplasat retras față de construcțiile vecine creează în fața sa o mică piațetă.

Arhitectural clădirea prezintă degradări specifice acțiunii în timp a factorilor de mediu și a lipsei mentenanței la nivelul anvelopantei reprezentate de: desprinderi de tencuieli, degradări ale finisajelor, desprinderi și degradări ale elementelor decorative, degradări și distrugeri ale tâmplăriei exterioare, degradări ale scărilor de acces, degradări ale învelitoarei.

Pentru a stopa procesul de degradare continuă, al anvelopantei și implicit al întregii clădiri, se impune adoptarea unor măsuri de renovare și restaurare a obiectivului, și aducerea acestui spațiu la o condiție de exploatare în siguranță.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 a fost transmis din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 imobilul situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1.

Potrivit Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 a fost încheiat Protocolul privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018;

Temeiul juridic detaliat în preambulul hotărârii, în speță:

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

- art. 41, art. 44 alin. (1) și (4) și art. 45 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



-Hotărârea Guvernului României 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;

-Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280/17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

Având în vedere documentația tehnico-economică, faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenții, privind obiectivul de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București;

În temeiul dispozițiilor art. 5 lit. cc), art.129 alin. 4 lit.d) și alin.(7) lit. a), art. 139 alin. (3) lit.a), art. 166 alin. (2) lit. k) și lit. l) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- FAVORABIL proiectul privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1, Sector 1, București, se supune spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte		Avizat	08.07.2020
Dina Adriana	Consilier juridic		Avizat	08.07.2020
Culea Alexandrin Gabriela	Consilier juridic		Avizat	08.07.2020
Moja Beatrice Florentina	Întocmit,		Întocmit	08.07.2020

Nr. înreg. E / 1992 10.072020

Raport de Specialitate

Întocmit ca urmare a solicitării K2-249 :

Amplasamentul este cuprins în **Parcelarea Bazilescu**, evidențiată în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul Ministrului Culturii și Identității Naționale nr.2828/2015, la poz. 191, cod B-II-s-B-17913.

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, cu completările și modificările ulterioare, autorizațiile de construire *se emit de către Primarul General al Municipiului București* conform art. 4, lit .c, pct.2 pentru: „lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care vor fi executate la: clădiri, construcții sau părți din construcții împreună cu instalațiile, componentele artistice, parte integrantă din acestea, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, inclusiv la anexele acestora, precum și alte construcții, identificate în cadrul aceluiași imobil, clasate individual ca monument potrivit Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, amplasate în zone construite protejate stabilite potrivit legii, clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, imobile teren și/sau construcții, identificate prin număr cadastral, cuprinse în parcelările incluse în Lista monumentelor istorice.”

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a K2-249 a Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „Teatrul Excelsior” situat în Bd. Bucureștii Noi nr.66, sector 1, București, depus de Direcția Investiții, în data de 06.07.2020,

ÎNTOCMIT,
Stoian Popescu
Ruxandra


ARHITECT ȘEF
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

COORDONATOR COMPARTIMENT,
CRISTIAN NĂGRIȚU



Nr. 7/1299 / 30.06.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București

1.1 Descrierea situației actuale:

Cinematograful “Înfrățirea între popoare” a fost edificat în anul 1953, după planurile arhitectului Nicolae Porumbescu, construcția fiind inaugurată în același an, cu ocazia Festivalului Mondial al Tineretului și Studenților ce a avut loc la București.

Ansamblul din care face parte este alcătuit dintr-o serie de construcții, cu funcțiunea de locuințe colective, de mică înălțime, dispuse simetric, punctul central fiind cinematograful. Acesta amplasat retras față de construcțiile vecine creează în fața sa o mică piațetă.

Arhitectural clădirea prezintă degradări specifice acțiunii în timp a factorilor de mediu și a lipsei mentenanței la nivelul anvelopantei reprezentate de: desprinderi de tencuieli, degradări ale finisajelor, desprinderi și degradări ale elementelor decorative, degradări și distrugereri ale tâmplăriei exterioare, degradări ale scărilor de acces, degradări ale invlitoarci.

Pentru a stopa procesul de degradare continuă, al anvelopantei și implicit al întregii clădiri, se impune adoptarea unor măsuri de renovare și restaurare a obiectivului, și aducerea acestui spațiu la o condiție de exploatare în siguranță.

Construcția are în prezent următoarea dispunere spațial-funcțională:

- Subsol – spații tehnice
- Parter – spații publice(foyer mare, sala mică de evenimente, grupuri sanitare public, case de bilete), spații artiști, spații administrativ
- Etaj 1 – spații publice (două foayere, sala mare de evenimente) spații artiști (camera machiaj, camera costume) și spații tehnice și depozitare
- Etaj 2 parțial – spații tehnice spectacol (camera proiecție, camera lumini, etc)

De asemenea, fiind o clădire construită în anul 1953, aceasta prezintă și deficiente de ordin compozițional și funcțional din cauza perioadei în care clădirea a fost proiectată, încadrându-se în parametri normali conform normativelor din acea perioadă, exigențe ce actualmente sunt neconforme cum ar fi:



- Clădirea nu respectă reglementările și normativele pentru prevenirea și stingerea incendiilor, astfel că obiectivul trebuie conformat la reglementările normativelor actuale prin lucrările de renovare și modernizare ale proiectului.

- clădirea nu respectă normele de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități și nici nu este conformată pentru nevoile acestora „, fiind necesare ca prin proiectul de renovare și modernizare aceste aspecte să fie aplicate prin crearea de rampe de acces, și a unui lift care să faciliteze accesibilitatea persoanelor cu dizabilități;

- clădirea nu respectă normele de igienă, și nu prezintă un număr suficient de grupuri sanitare pentru numărul utilizatorilor preconizați, acest aspect trebuie remediat în proiect prin suplimentarea grupurilor sanitare și prevederea unui grup sanitar pentru persoanele cu dizabilități;

- clădirea nu respectă normele acustice „Acustica în construcții. Parametri pentru proiectarea și verificare acustică a sălilor de audiție publică. Clasificare și limite admisibile” și “Instrucțiuni tehnice privind proiectarea și execuția sălilor de audiție publică din punct de vedere acustic” de aceea, este nevoie ca aceste aspecte să fie remediate prin aspectul de modernizare al spațiului;

Conform Expertizei tehnice, din punct de vedere al riscului seismic, în sensul efectelor probabile ale unor cutremure caracteristice amplasamentului asupra construcției analizate, aceasta se încadrează în clasa Rs III de risc seismic, clasa din care fac parte construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante.

Având în vedere că edificiul are un grad supraunitar de asigurare și clasă de risc seismic Rs III, și nu necesită lucrări la nivelul structurii acesteia, se recomandă numai măsuri de restaurare și urmărire în timp a comportamentului, nefiind necesară prezentarea a 2 soluții de intervenție raportat la integritatea structurală.

Prin Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție elaborată se propune modernizarea și echiparea clădirii permițându-i funcțiuni variate, care vor asigura folosirea permanentă a acesteia, situație prin care se va preveni degradarea acesteia sau abandonul.

1.2 Documentarea juridică ce are ca obiect cercetarea temeiului legal al proiectului de hotărâre, stabilirea corectă a stării de fapt și legalitatea prin corecta încadrare în drept a stării de fapt, respectarea competenței și concordanței dispozițiilor propuse în proiect cu prevederile legale și principiile de drept - Temeiul legal care stă la baza adoptării:

- art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (4) lit. d) și alin. (7) lit. d), art. 139 alin. (3) lit. a), art 166 alin. (2) lit. k) și lit. l), art. 196 alin. (1) lit a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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





- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României 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.

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 280 / 17.05.2018 privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1;

- Protocolul încheiat între Teatrul Excelsior și Primăria Sector 1, privind transmiterea din administrarea Teatrului Excelsior în administrarea Consiliului Local Sector 1 a imobilului (clădire și teren) situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29978/25.07.2018

- Procesul Verbal de predare – primire a spațiului cu destinația de spațiu cultural situat în Bdul Bucureștii Noi nr. 66, sector 1 București, înregistrat la Sector 1 cu nr. 29979 /25.07.2018

1.3 Examinarea oportunității și eficienței propunerii, prin compararea obiectivelor propuse cu rezultatele existente în domeniul suspus reglementării, în baza unor informații reale, exacte și complete

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice a fost elaborată Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție privind obiectivul de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București, pentru fundamentarea scenariului optim recomandat, pentru determinarea indicatorilor tehnico-economici, precum și pentru o abordare corectă și eficientă a investiției.

Prin realizarea investițiilor propuse în documentațiile tehnice elaborate se dorește modernizarea acestui edificiu, aflat în stare de degradare, și revitalizarea întregii zone, oferind comunității un spațiu multifuncțional care în prezent lipsește.

Prin revitalizarea acestui imobil, se va oferi cartierului un spațiu pentru desfășurarea spectacolelor de dimensiune mică și medie, cu public de aproximativ 525 persoane (concerte, spectacole de varietăți, film și teatru, dar și alte tipuri de activități de tip vernisaj, workshopuri, lansări de carte, festival de film, cinema, etc). Locurile vor fi distribuite în sala mare (345 persoane) și sala mică (180 persoane) a clădirii, săli care pot lucra concomitent sau separat.

Principiile care au stat la baza elaborării documentațiilor tehnico-economice s-au axat pe implementarea un pachet de măsuri ce cuprinde:

- Lucrări de modernizare – lucrări interioare și exterioare ce au ca scop îndeplinirea exigențelor din legislația actuală (siguranța în exploatare, securitatea la incendiu, igienă, sănătate și mediu etc)



- Lucrări de restaurare – lucrări asupra obiectelor ce prezintă valoare istorică și arhitecturală
- Lucrări de eficientizare energetică – măsuri și lucrări ce trebuie luate pentru asigurarea cerințelor de economie de energie și izolare termică
- Lucrări specifice – lucrări ce au rolul de a asigura buna desfășurare a activităților preconizate (lucrări scenotehnice, tratamente acustice etc).

De asemenea, este oportună revitalizarea spațiului din spatele teatrului, unde terenul este propice pentru organizarea unei piațete echipată pentru a prelua activitățile din interior și a le oferi un cadru de desfășurare în exterior.

Se propune pentru aceasta piațetă echiparea cu spații modulare pentru cafenele, toalete și o scenă exterioară - pentru a oferi locuitorilor un mic spațiu de adunare exterior pentru activități zilnice și nu numai.

1.4 Propunerile funcționarilor publici/specialiștilor în domeniu care l-au întocmit, evidențiind avantajele cât și dezavantajele variantelor de soluții propuse.

Prin finanțarea de către Sectorul 1 al Municipiului București a cheltuielilor de investiții necesare pentru realizarea lucrărilor privind modernizarea restaurarea și eficientizarea energetică a imobilului Teatrului Excelsior, se dorește susținerea și promovarea actelor culturale în rândul cetățenilor Sectorului 1 și la scară mai largă a tuturor bucureștenilor.

Realizarea lucrărilor propuse, vor conduce la asigurarea următoarele avantaje:

- Reducerea spațiilor reziduale abandonate ale cartierului/orașului, care crează un nivel de nesiguranță prin ocuparea ilicită de persoane fără adăpost, atât pentru acele persoane, cât și pentru locuitori;
- Suplimentarea locațiilor pentru desfășurarea evenimentelor culturale la nivelul Sectorului 1, dar și al Capitalei;
- Creșterea nivelului de atractivitate al zonei, inclusiv din punct de vedere turistic;
- Îmbunătățirea calității vieții cetățenilor prin oferirea unui bun public modern și sigur;
- Crearea unui spațiu de interacțiune socială, promovând astfel inovația și unitatea în cadrul comunității;
- Crearea unei funcțiuni necesare zonei – construcție cu caracter multifuncțional cultural;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Crearea unor oportunități financiare de amortizare a investiției și ulterior, de generare a unui profit.

Nerealizarea investițiilor propuse prin Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, va determina accentuarea stării de degradare a Teatrului, putând duce chiar la dispariția acestuia în timp.

1.5 Schimbările preconizate prin propunere:



Principiile urmărite în proiectarea, renovarea și modernizarea clădirii, se vor axa în jurul următoarelor aspecte:

- Conformarea clădirii astfel încât aceasta să răspundă criteriilor de performanță impuse de normele europene și naționale aflate în vigoare pentru a susține actul artistic;
- Renovarea exterioară urmărindu-se păstrarea tuturor elementelor esențiale pentru stilistica inițială a imobilului (decorațiuni existente);
- Separarea cât mai judicioasă a circuitelor interioare, în funcție de specificul acestora;
- Concepție tehnico-arhitecturală capabilă să răspundă exigențelor acustice și de iluminat specifice funcțiunii.
- Concepție arhitecturală capabilă să răspundă cerințelor estetice de păstrare a caracterului local, dar aducerea acestuia în contemporan.
- Concepție tehnico-arhitecturală care să integreze soluții și rezolvări moderne care conduc la înaltă performanță în domeniile: dezvoltării urbane sustenabile, economiei și eficiență energetică, alegerii materialelor de construcție și realizării unui spațiu interior de calitate, astfel încât acest obiectiv de investiție să poată fi certificat ca fiind responsabil față de mediu, profitabil și, în același timp, să reprezinte un mediu de lucru sănătos și sigur.

În momentul de față, clădirea se află în stare de degradare, având nevoie de lucrări extinse de reparații și reabilitare. Intervențiile propuse decurg din necesitatea conformării clădirii cu normele și normativele în vigoare, precum și din funcționalizarea acesteia pentru o optimizare a folosirii.

În cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție au fost analizate două scenarii tehnico-economice, iar primul scenariu presupune adoptarea unui pachet de măsuri pentru a reintroduce acest edificiu în circuitul cultural public, prin modernizarea și reabilitarea clădirii. Acest pachet include, dar nu se limitează la:

- măsuri de renovare a spațiilor interioare și exterioare,
- reconfigurări și adăugări de spații și dotări, în funcție de necesarul solicitat de normele și normativele în vigoare,
- măsuri de refacere instalații,
- măsuri privind siguranța în exploatare
- măsuri privind protecția împotriva incendiilor
- măsuri de protecție acustică
- măsuri pentru revitalizarea estetică
- măsuri de amenajări exterioare

Toate măsurile propuse a fi adoptate nu vor modifica, în mod semnificativ, structura funcțională a teatrului.

Spațiile propuse pentru reconfigurare sunt spațiile necesare pentru funcționare, și se propune schimbarea destinației acestora pentru a susține activitatea viitoare (ex. spații de magazie care nu vor fi necesare se vor transforma în grupuri sanitare, eficientizarea folosirii buzonurilor adiacente sălii mici de la parter, reorganizarea subsolului după eliminarea echipamentelor dezafectate, etc.)

În cel de-al doilea scenariu se propune aplicarea tuturor măsurilor explicitate în „Scenariul 1”, iar adițional față de acestea, crearea unei loje în Sala Mare de spectacole în scopul suplimentării locurilor pentru spectatori și îmbunătățirii vizibilității acestora.



Această intervenție arhitecturală va presupune o reconfigurare a sălii și va crea un spațiu cu caracter deosebit în sala de spectacol. Înălțimea foarte mare a sălii permite această intervenție, ea putând fi configurată ca o extensie firească a spațiului construit existent, dezvoltându-se exclusiv în volumul existent al sălii.

Loja propusă va crea un număr 125 locuri suplimentare și va putea fi accesată prin 2 scări laterale, ce continuă scările existente gândite ca intervenții sculpturale minimale, care să pună în evidență arhitectura clădirii, fără a contrasta cu aceasta.

Investiția și dificultatea ridicată de crearea lojei pentru scenariul 2, raportat la numărul de locuri extra obținute, nu justifică aplicarea acestei măsuri, astfel, se recomandă că scenariul optim: scenariul 1 de intervenție.

Prin aplicarea scenariului 1, considerat optim din toate punctele de vedere, se asigură crearea unui aspect contemporan al spațiului rezultat în urma modernizării, și a unei clădiri multifuncționale conforme normativelor aflate în vigoare, care poate susține diferite activități.

În cadrul acestei investiții, pe baza studiilor specifice se propune un pachet de soluții de eficientizare a consumului energetic:

- Se propune ca sursă regenerabilă de energie folosirea pompelor de căldură de tip aer-apă, prin intermediul sistemului VRV, acesta putând fi folosit atât pentru încălzirea cât și pentru răcirea spațiilor;

- Se va monta un sistem de panouri fotovoltaice on grid care va acoperi în proporție de 40% întreg iluminatul construcției, amplasate pe acoperișul clădirii (cca 50 mp) pentru asigurarea parțială a consumului electric;

Totodată se propune etanșeizarea clădirii prin închideri eficiente (termoizolare pod sala mare și intrados placă subsol învelitoare, tâmplărie cu geam termoizolant low-e).

1.6 Impactul economic, social, impactul asupra mediului-după caz:

Prin realizarea lucrărilor de investiții propuse, instituția Sectorului 1 va contribui la revitalizarea unui reper cultural încă prezent în memoria colectivă a cetățenilor sectorului și va contribui la susținerea și promovarea actelor artistice la nivelul orașului.

Din punct de vedere social, se vor atinge următoarele obiective:

- Realizarea unor locuri de muncă – permanente și temporare, prin punerea în funcțiune a obiectivului

- Crearea unui cadru optim pentru adunările sociale ale locuitorilor cartierului

- Prin echiparea corespunzătoare pentru o varietate de funcțiuni, preponderent a sălii mici, se preconizează că spațiul poate acomoda grupuri de lucru sau ateliere educative pentru adulți și copii, contribuind astfel la crearea unui cadru cultural-educational, contribuind astfel indirect la incluziunea socială, dar și la un viitor economic mai bun pentru locuitorii zonei;

- Prin adaptarea clădirii pentru a permite accesul persoanelor cu mobilitate redusă, se întrunesc norme de incluziune socială;

Estimare locuri spectatori generate:

- Total număr locuri spectatori – estimare: 525
 - 6 locuri specifice pentru persoanele cu mobilitate redusă;
 - număr locuri spectatori sala mică - estimare: 180;





- număr locuri spectatori sala mare - estimare: 345;

De asemenea, pentru întreținerea și buna funcționare a spațiului se vor crea locuri de muncă permanente și sezoniere după cum urmează:

Personal necesar - funcționare teatru

Total locuri de muncă generate:	30
Permanente	13
Part time	13
Sezoniere	4

Realizarea obiectivului va ajuta la creșterea economică a zonei prin facilitarea apariției de noi funcțiuni care vor gravita în jurul acestuia.

Lucrările de intervenție propuse și execuția acestora, în ambele variante, au un impact minim asupra factorilor de mediu și a biodiversității, luându-se următoarele tipuri de măsuri:

- În cadrul șantierului se vor amplasa grupuri sanitare ecologice. Pe teren nu se vor deversa ape rezultate din procesul de preparare al lianților.

- La nivelul solului, zona adiacentă desfășurării lucrărilor de șantier este betonată (trotuare și căi de acces) și spațiu verde. Se va evita amplasarea containerelor de colectare a deșeurilor în zona verde.

- În urma șantierului deșeurile generate vor fi transportate la groapa de gunoi de către o firmă specializată. Deșeurile rezultate se vor colecta și depozita selectiv în containere amplasate în zone special amenajate.

- Pentru protecția mediului înconjurător pe schele se vor monta mesh-uri ce vor ecrana dispersia prafului generat.

1.7 Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt:

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, sunt reprezentați de indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

a. Indicatori maximali

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- Valoarea totală a obiectivului de investiții: 32.731.083,57 lei fără TVA, din care C+M: 20.485.619,35 fără TVA;
- Valoarea totală a obiectivului de investiții: 38.907.174,50 lei inclusiv TVA, din care C+M: 24.377.887,02 inclusiv TVA.

Raportând valoarea de investiție a lucrărilor preconizate anterior la Suprafața desfășurată respectiv:

Suprafața desfășurată clădire: 2608,50 m²,





MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

DIRECȚIA INVESTIȚII

Suprafața amenajare (teren și curte): 2003,00 m²;
se obțin următorii indicatori cost / mp:

- Obiect 1 – Investiția de bază (Clădirea Teatrului „Excelsior”) – 8.588,69 lei/ mp (fără TVA)
- Obiect 2 – Amenajare exterioară curte și teren – 1.223,99 lei/ mp (fără TVA)

b. Durata de realizare

• Durata de realizare a obiectivului de investiții este de 31 de luni (proiectare și execuție) din care:

- Proiectare - 6 luni
- Execuție (C+M) - 25 de luni

c. Eșalonarea investiției

Eșalonarea investiției - în ani	Raportat la Total General (fără TVA)
Anul I (Proiectare și Execuție)	4.045.500,00 lei
Anul II (Execuție)	8.232.783,50 lei
Anul III (Execuție)	15.289.456,47 lei
Total	27.567.739,97 lei

* Eșalonarea investiției pe ani nu conține valorile aferente fazei DALI și Capitolului - Cheltuieli diverse și neprevăzute:

- Cheltuieli anterioare pentru studii și servicii de proiectare aferente fazei DALI (133.150,00 lei fără TVA+112.500,00 lei fără TVA)
- Capitolul din devizul general – Diverse și neprevăzute (4.917.693,60 lei fără TVA)

După aprobarea documentației tehnico-economice și a principalilor indicatori vor fi prevăzute în bugetul local fondurile necesare realizării obiectivului de investiții privind “Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București.

1.8 Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre, după caz:

Nu au fost necesare alte consultări.

1.9 Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre, după caz:

Nu este cazul.

1.10 Măsurile concrete de implementare

Prin efortul concentrat de a crea, în urma intervenției, o clădire cu adevărat multifuncțională, se asigură integrarea ei pentru o perioadă îndelungată prin atragerea a cât mai multor tineri de utilizatori.



MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

DIRECȚIA INVESTIȚII

Cheltuielile de investiții privind proiectarea și execuția lucrărilor de "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București vor fi incluse în bugetul Consiliului Local al Sectorului 1.

În baza indicatorilor tehnico-economici aprobați se vor iniția procedurile de achiziție a serviciilor proiectare, iar după realizarea documentațiilor tehnice și autorizarea lucrărilor de execuție, se vor demara procedurile de achiziție pentru execuția lucrărilor de "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București.

Principalii indicatori tehnico- economici aferenți obiectivului de investiții, "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1, București sunt prezentați în Anexa nr.1 la prezentul Raport de specialitate

Față de cele mai sus expuse, analizând toate documentele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul Raport de Specialitate prin care PROPUNEM supunerea dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 a *proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico- economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții "Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul „TEATRUL EXCELSIOR” situat în Bd. Bucureștii Noi nr. 66, Sector 1.*

Nume Prenume	Funcția	Semnătură	Întocmit/avizat	Data
Cosmin Fodoroiu	Direcția Investiții		Avizat	30.06.2020
Daniela Bălăceanu	Serviciul Urmărire Derulare Servicii		Întocmit	30.06.2020

nr. 7/299 130.06.2020

**Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții,
“Modernizare, restaurare și eficientizare energetică pentru imobilul Teatrul
Excelsior, Sector 1, București**

I. Indicatori maximali

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții, prezentați în devizul general din cadrul Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenție, sunt reprezentați de indicatorii maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general.

În conformitate cu devizul general, indicatorii maximali ai investiției sunt:

1. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 32.731.083,57 lei fără TVA, din care C+M: 20.485.619,35 fără TVA;
2. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 38.907.174,50 lei inclusiv TVA, din care C+M: 24.377.887,02 inclusiv TVA.
3. Durata de realizare a obiectivului de investiții este de 31 de luni (proiectare și execuție) din care:
 - a. Proiectare - 6 luni
 - b. Execuție (C+M) - 25 de luni

II. Indicatori minimali

Indicatorii minimali (indicatori de performanță) reprezintă elemente fizice/ capacități fizice care indică atingerea țintei obiectivului de investiții și/sau, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare.

A. Capacități fizice:

În urma lucrărilor propuse, clădirea aferentă Teatrului Excelsior va avea următoarele caracteristici tehnice și parametri specifici:



1. Suprafața teren: 3175 m²;
2. Regim de înălțime: S parțial+P+E+E2 parțial;
3. Suprafața construită clădire: 1172 m²;
4. Suprafața construită desfășurată (suprafața construită supratcrană) clădire: 2332,65 m²;
5. Suprafața desfășurată clădire: 2608,50 m²;
6. Suprafața utilă clădire: 2159,50 m²;
7. Suprafața amenajare (teren și curte): 2003,00 m²;
8. Acoperirea clădirii va fi realizată prin învelitoare de tip șarpantă - din tabla fâltuită;
9. Rampă de acces a persoanelor cu dizabilități și o platformă;
10. Curte engleza și o scară de acces către subsol;
11. Un lift de persoane exterior, panoramic, pentru transportul pe verticală a persoanelor cu dizabilități sau cu mobilitate redusă, dispus pe partea dreaptă a clădirii;
12. Lucrări de amenajare a curții posterioare:
 - a. Scena,
 - b. Pavilion acoperit pentru evenimente în aer liber,
 - c. Structura metalică adiacentă scenei care servește drept fundal pentru aceasta,
 - d. Mobilier urban amplasat de jur împrejurul grădinii,
 - e. Două containere cu funcțiunea de cafenea și un container cu funcțiunea grup sanitar
 - f. Incinta va fi dotată cu două cișmele cu apă potabilă și șase coșuri de gunoi
 - g. Gardul înălțime de 3,5 m din elemente metalice cu un perimetru total de 107 m, și fundații din izolate din beton armat.
13. Se propune ca sursă regenerabilă de energie folosirea pompelor de căldură de tip aer-apă, prin intermediul sistemului VRV, acesta putând fi folosit atât pentru încălzirea cât și pentru răcirca spațiilor;
14. Se va monta un sistem de panouri fotovoltaice on grid care va acoperi în proporție de 40% întreg iluminatul construcției, amplasate pe acoperișul clădirii (cca 50 mp) pentru asigurarea parțială a consumului electric;
15. Ventilarea spațiilor se va realiza cu un sistem de ventilație și climatizare format din centrala de tratare a aerului, tubulatura de introducere și aspirație, anemostate de introducere și aspirație aer.

III. Indicatori financiari, socioeconomic, de impact, de rezultat/operare

1. Total număr locuri spectatori – estimare: 525



- a. 6 locuri specifice pentru persoanele cu mobilitate redusă;
 - b. număr locuri spectatori sala mică - estimare: 180;
 - c. număr locuri spectatori sala mare - estimare: 345;
2. Estimări privind forța de muncă -- număr total locuri de muncă - 30:
- a. Personal permanent necesar - funcționare teatru - 13
 - b. Personal part-time – 13
 - c. Personal sezonier – 4
3. Cost specific:
- a. Obiect 1 – Investiția de bază (Clădirea Teatrului „Excelsior”) – 8.588,69 lei/ mp (fără TVA)
 - b. Obiect 2 – Amenajare exterioară – curte și teren – 1.223,99 lei/ mp (fără TVA)
4. Recuperarea investiției se va face în 7,2 ani
5. Eșalonarea investiției

Eșalonarea investiției - în ani	Raportat la Total General (fără TVA)
Anul I (Proiectare și Execuție)	4.045.500,00 lei
Anul II (Execuție)	8.232.783,50 lei
Anul III (Execuție)	15.289.456,47 lei
Total	27.567.739,97 lei

* Eșalonarea investiției pe ani nu conține valorile aferente fazei DALI și Capitolului - Cheltuieli diverse și neprevăzute:

- Cheltuieli anterioare pentru studii și servicii de proiectare aferente fazei DALI (133.150,00 lei fără TVA+112.500,00 lei fără TVA)
- Capitolul din devizul general – Diverse și neprevăzute (4.917.693,60 lei fără TVA)

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ avizat	Data
Cosmin Marius Fodoroiu	Direcția Investiții		Avizat	30.06.2020
Daniela Bălăceanu	Serviciul Urmărire Derulare Servicii		Întocmit	30.06.2020