

K2-202 /
22.08.2025

-PROIECT-
Nr. ____/____

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

Având în vedere Referatul nr. 20258/21.08.2025 de Aprobare al Primarului Sectorului 1, întocmit de Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

În virtutea prevederilor Constituției României;

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

În temeiul prevederilor cuprinse în Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Luând seama de Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând seama de dispozițiile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 9 din Hotărârea de Guvern 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;

În temeiul Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 304/2009 privind aprobarea normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București;

Conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 120/2010 privind aprobarea Normelor de salubritate și igienizare ale municipiului București;

În temeiul Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin preluarea Administrației Domeniului Public Sector 1;

În temeiul Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 113/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1.

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (3), lit. a) și g), art. 129 alin. (4) lit. d) și art. (7) lit. j) și k), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă documentația tehnico-economică a obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 - Se aprobă Indicatorii tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 - Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 - Finanțarea cheltuielilor de investiții se va face din fondurile bugetului local.

Art.5 - (1) Primarul Sectorului 1 și Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă și Evidență Electorală 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
cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL
Mirona-Giorgiana Mureșan

Nume Prenume	Funcția	Semnătură	Intocmit/avizat	Data
ALEXANDRA CRĂCIUN	Director General		avizat	21.08.2025
Adiran Firulescu	Șef Serviciu Management Economic		avizat	21.08.2025
Cătălina Petruța Manea	Șef Serviciu Amenajare Și Întreținere Spații Verzi		avizat	21.08.2025
Nicolae Gușu	Șef Serviciu Juridic, Resurse-Umane, SSM, Salarizare		avizat	21.08.2025
Lavinia Caranicola	Consilier Juridic		întocmit	21.08.2025

Documentației tehnico-economică ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București” cuprinde:

Cuprins

1 INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII	5
1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	5
1.2 ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	5
1.3 ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	5
1.4 BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5 ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	5
2 SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	6
2.1 PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE	7
2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR	8
2.3 OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE	9
3 DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE	10
3.1 PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI	11
3.1.1 Descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)	11
3.1.2 Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	12
3.1.3 Datele seismice și climatice;	14
3.1.4 Studii de teren	15
3.1.5 Studii geotehnice pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;	15
3.1.6 Studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrotehnice, după caz;	15
3.1.7 Situația utilităților tehnico-edilitare existente;	16
3.1.8 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	16
3.1.9 Informații privind posibilele interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor în cazul existenței unor zone protejate.	17
3.2 REGIMUL JURIDIC	18
3.2.1 Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;	18
3.2.2 Destinația construcției existente;	19
3.2.3 Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;	20
3.2.4 Informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;	20
3.3 CARACTERISTICI TEHNICE ȘI PARAMETRI SPECIFICI:	20
3.3.1 Categoria și clasa de importanță;	20
3.3.2 Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;	20
3.3.3 An/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;	20
3.3.4 Suprafața construită;	21
3.3.5 Suprafața construită desfășurată;	21
3.3.6 Valoarea de inventar a construcției;	21
3.3.7 Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;	21
3.4 ANALIZA STĂRII CONSTRUCȚIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE ȘI/SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM ȘI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC ÎN CAZUL IMOBILELOR CE BENEFICIAZĂ DE REGIM DE PROTECȚIE DE MONUMENT ISTORIC ȘI AL	

IMOBILELOR AFLATE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE; .. 22

3.5 STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE; 23

3.6 ACTUL DOVEDITOR AL FORȚEI MAJORE, DUPĂ CAZ; 23

4 CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE; 24

4.1 CLASA DE RISC SEISMIC 25

4.2 PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SOLUȚII DE INTERVENȚII 25

4.3 SOLUȚIILE TEHNICE ȘI MĂSURILE PROPUSE DE CĂTRE EXPERTUL TEHNIC ȘI, DUPĂ CAZ, AUDITORUL ENERGETIC SPRE A FI DEZVOLTATE ÎN CADRUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; 25

4.4 RECOMANDAREA INTERVENȚIILOR NECESARE PENTRU ASIGURAREA FUNCȚIONĂRII CONFORM CERINȚELOR ȘI CONFORM EXIGENȚELOR DE CALITATE 26

5 IDENTIFICAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA..... 28

5.1 SOLUȚIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND: 28

5.1.1 Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru: 28

5.1.2 Descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/ echipamentelor aferente construcției, demontări/ montări, debranșări/ branșări, finisaje la interior/ exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite; 40

5.1.3 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția; 41

5.1.4 Informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate; 42

5.1.5 Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizărilor de intervenție; 42

5.2 NECESARUL DE UTILITĂȚI REZULTATE, INCLUSIV ESTIMĂRI PRIVIND DEPĂȘIREA CONSUMURILOR ÎNȚIALE DE UTILITĂȚI ȘI MODUL DE ASIGURARE A CONSUMURILOR SUPLIMENTARE 45

5.3 DURATA DE REALIZARE ȘI ETAPELE PRINCIPALE CORELATE CU DATELE PREVĂZUTE ÎN GRAFICUL ORIENTATIV DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, DETALIAT PE ETAPELE SUPLIMENTARE.... 45

5.4 COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI: 45

5.4.1 Costurile pentru realizarea investiției, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/ revizuirii/ actualizării documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate; 45

5.4.2 Costuri estimative de operare pe durata normată de viață/ amortizare a investiției; 50

5.5 SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI: 51

5.5.1 Impactul social și cultural; 51

5.5.2 Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare; 52

5.5.3 Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz; 53

5.6 ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRLOR DE INTERVENȚIE: 54

5.6.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință; 55

5.6.2 Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung; 56

5.6.3 Analiza financiară; sustenabilitatea financiară; 57

5.6.4 Analiza economica; analiza cost-eficacitate;.....	57
5.6.5 Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor;	58
6 SCENARIUL / OPȚIUNEA TENICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă);	59
6.1 COMPARAȚIA SCENARIILOR/ OPȚIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	60
6.2 SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPȚIUNII OPTIME(E), RECOMANDATE(E);	63
6.3 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI;	63
6.3.1 Indicatori 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; 64	
6.3.2 Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;	64
6.3.3 Indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	67
6.3.4 Durata estimată de execuție a obiectului de investiții, exprimată în luni;	68
6.4 PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE	68
6.5 NOMINLIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGALE CONSTITUITE;	69
7 URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE	69
7.1 CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE	69
7.2 STUDIUL TOPOGRAFIC, VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	69
7.3 EXTRAS DE CARTE FUNCİARA, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE	70
7.4 AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE	70
7.5 ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTEȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU, DE PRINCIPIU, ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ	70
7.6 AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE, PRECUM:	70
7.6.1 Studiu privind posibilitate utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată precum creșterea performanței energetice;	70
7.6.2 Studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;	70
7.6.3 Raport de diagnostic arheologic, în cazul siturilor arheologice;	70
7.6.4 Studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;	70
7.6.5 Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției;	70

Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

1. Indicatori maximali: în conformitate cu devizul general:

A. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 3.453.959.50 lei fără TVA, din care C+M: 1.578.474,47 lei fără TVA;

B. Valoarea totală a obiectivului de investiții: 4.038.126,26 lei inclusiv TVA, din care C+M: 1.909.954,11 lei inclusiv TVA.

2. Indicatori 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. Regim teren: intravilan;

B. Suprafață totală amenajată: 9.019 mp, din care:

B.1. Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului”, loc de joacă și spații verzi: ~3.800 mp;

B.2. Zona 2 – Trama stradală (Strada Mureș): ~3.200 mp;

B.3. Zona 3 – Piațeta și zonele verzi adiacente: ~2.000 mp.

C. Valoare reziduală - 925.621 lei

D. Costuri anuale operare - 155.000 lei

E. Cost mediu/mp amenajat - 384 lei;

F. Durata de realizare - 3 luni calendaristice.



Nr. 20258/21.08.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

1.1. Descrierea situației actuale

În conformitate cu dispozițiile art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale sectoarelor 1 – 6, se reține că terenurile situate între blocurile de locuințe, proiectate și executate cu destinația de spații verzi și locuri de joacă pentru copii, fac parte din domeniul public și au fost transmise în administrarea primăriilor de sector. Această reglementare consacră caracterul public al unor suprafețe esențiale pentru asigurarea echilibrului urban și pentru garantarea accesului comunității la zone de agrement și recreere.

Ulterior, la nivelul Sectorului 1, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 180 din 25.10.2024, s-a dispus reorganizarea Direcției de Utilități Publice și Protecția Mediului prin absorbția Administrației Domeniului Public Sector 1. Această măsură a fost consolidată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214 din 19.11.2024, prin care a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al instituției rezultate, respectiv Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1. În urma acestor decizii administrative, Direcția a dobândit integral drepturile și obligațiile fostei Administrații a Domeniului Public, funcționând ca instituție publică de interes local aflată sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 1. Activitatea acesteia se desfășoară în baza Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice pentru administrarea domeniului public și privat de interes local.

Conform prevederilor art. 129 alin. (3) lit. c) și alin. (7) lit. n) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local al Sectorului 1 are obligația de a asigura cadrul necesar funcționării serviciilor publice de interes local. În acest sens, autoritatea deliberativă aprobă organigramele, regulamentele de organizare și funcționare și statele de funcții ale instituțiilor și serviciilor subordonate. Coroborând aceste dispoziții cu cele cuprinse în Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999, se constată că atribuțiile Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 includ administrarea terenurilor destinate spațiilor verzi și locurilor de joacă situate între blocurile de locuințe, terenuri ce aparțin domeniului public și au fost transmise prin lege în administrarea sectorului.

În acest cadru normativ și administrativ, Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 are responsabilitatea realizării lucrărilor de amenajare, reamenajare, întreținere și conservare a spațiilor verzi, inclusiv prin plantarea de arbori și arbuști, în baza documentațiilor tehnice întocmite de compartimentele de specialitate. Aceste activități sunt esențiale pentru îmbunătățirea calității mediului urban, pentru asigurarea unor condiții optime de viață locuitorilor și pentru reducerea impactului negativ al zonelor insuficient întreținute sau degradate.

În urma verificărilor efectuate, a fost identificat un teren cu o suprafață totală de 9.019 mp, liber de construcții și aflat într-o stare de degradare, situat pe strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București. Suprafața se compune din trei zone distincte, fiecare având caracteristici și regimuri juridice specifice, evidențiate prin numere cadastrale individuale.



Prima zonă, aferentă Pieței Mureș, are o suprafață de 5.370 mp, fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 228421 cu număr cadastral 228421 și încadrată în categoria de folosință „curți-construcții”. Aceasta include clădirea pieței agroalimentare, spații verzi slab amenajate și un loc de joacă existent, având dimensiuni regulate, cu laturi variind între 25 și 40 m.

Cea de-a doua zonă, corespunzătoare tramei stradale a străzii Mureș, este înscrisă în Cartea Funciară nr. 276626, având numărul cadastral 276626 și o suprafață de 5.629 mp, încadrată ca drum public urban. Terenul are o formă alungită, specifică traseului stradal, cu lățimi de 10-14 m și o lungime cumulată de peste 300 m, fiind destinat în principal traficului auto, cu trotuare înguste și spații verzi perimetrale reduse.

Ultima zonă este reprezentată de squarul din fața Pieței Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 262562 cu număr cadastral 262562 și având o suprafață de 1.529 mp, categoria de folosință „curți-construcții”. Terenul, cu formă neregulată și laturi cuprinse între 10 și 39 m, este ocupat de o platformă betonată utilizată pentru acces auto către unitățile comerciale din zonă, având doar spații verzi periferice insuficient amenajate.

Având în vedere caracterul public al acestor terenuri, necesitatea valorificării lor în interesul comunității și obligațiile instituției de specialitate în administrarea și întreținerea domeniului public, se impune adoptarea unor măsuri de reglementare prin proiectul de hotărâre supus aprobării Consiliului Local Sector 1. Aceste măsuri vor permite integrarea coerentă a zonelor identificate în programul de reabilitare urbană, contribuind la creșterea calității spațiilor verzi, la îmbunătățirea circulației pietonale și la dezvoltarea unor zone de recreere moderne, adaptate nevoilor comunității locale.

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

Necesitatea promovării proiectului de hotărâre este determinată de starea actuală a terenului situat pe Strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București, cu o suprafață de 9.019 mp, aflat în imediata vecinătate a Pieței Mureș. Amplasamentul, deși beneficiază de o poziționare strategică în nord-vestul Capitalei, într-o zonă caracterizată prin funcțiuni mixte: rezidențiale, comerciale și de servicii, se află într-o stare de degradare vizibilă, care nu corespunde potențialului urbanistic și peisagistic al locului. În prezent, spațiile verzi existente sunt insuficient întreținute, mobilierul urban prezintă un grad avansat de uzură, iar lipsa unor elemente esențiale, precum zone de umbră, iluminat ambiental adecvat, alei pietonale reconfigurate sau sisteme moderne de irigații, reduce atractivitatea și funcționalitatea zonei.

Aceste deficiențe reclamă o intervenție promptă, fundamentată pe obiective clare de regenerare urbană și creștere a calității vieții. Reabilitarea și modernizarea zonei sunt justificate atât prin prisma nevoii de îmbunătățire a mediului urban, cât și prin importanța creării unor spații publice prietenoase și sustenabile, adaptate cerințelor actuale ale comunității. Implementarea unei amenajări peisagistice moderne va contribui la reducerea poluării, la reglarea microclimatului și la creșterea confortului termic în sezonul cald, generând totodată un cadru propice pentru socializare, recreere și mobilitate pietonală.

Un alt element care a determinat inițierea proiectului este integrarea urbană a zonei. În imediata vecinătate a terenului se află clădirea Pieței Mureș, care urmează să fie reabilitată și să găzduiască un nou concept administrativ, „Biroul Cetățeanului”. În acest context, modernizarea și reorganizarea spațiului verde aferent devin o condiție necesară pentru asigurarea unei coerențe urbanistice și funcționale a întregului perimetru. Această complementaritate între investițiile planificate justifică abordarea integrată și coordonată a intervențiilor asupra zonei.



Totodată, accesibilitatea amplasamentului, asigurată prin proximitatea unor artere majore precum Bulevardul Ion Mihalache, Șoseaua Chitilei și Calea Griviței, dar și prin conexiuni directe la rețeaua de transport public amplifică importanța transformării zonei într-un spațiu urban reprezentativ și funcțional. Prin reconfigurarea tramei stradale și extinderea zonelor pietonale, proiectul urmărește îmbunătățirea conectivității între Piața Mureș, clădirile adiacente și zonele rezidențiale, în beneficiul direct al locuitorilor și al mediului de afaceri local.

Scopul principal al investiției îl constituie crearea unui spațiu urban modern, sustenabil și prietenos, care să răspundă atât nevoilor comunității locale, cât și obiectivelor de dezvoltare urbană la nivelul Sectorului 1. Prin reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a terenului, zona Pieței Mureș va fi transformată într-un pol urban atractiv, capabil să ofere un cadru adecvat pentru activități cotidiene, pentru recreere și pentru interacțiunea socială. Astfel, proiectul se înscrie în strategiile de dezvoltare locală și națională, contribuind la creșterea calității vieții, la revitalizarea spațiilor publice și la consolidarea unui mediu urban sustenabil.

Principiile de bază:

a) **Principiul legalității** actelor, consacrat de art. 80 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, potrivit căruia actele autorităților administrației publice locale se adoptă sau se emit pentru reglementarea unor activități de interes local, în limitele stabilite prin Constituție și prin lege, și numai în domeniile în care aceste autorități au atribuții legale.

b) **Principiul subordonării față de actele de nivel superior**, consacrat de art. 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, potrivit căruia hotărârile de consiliu trebuie să fie subordonate legilor, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, precum și altor acte de nivel superior.

c) **Principiul satisfacerii interesului public**, consacrat de art. 10 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care stipulează că autoritățile și instituțiile administrației publice trebuie să prioritizeze interesul public față de cel individual. Realizarea unui audit extern economic, financiar și juridic este fundamentată de acest principiu, având scopul de a asigura transparența și eficiența utilizării fondurilor publice și de a identifica eventualele vulnerabilități în gestiunea acestora.

d) **Principiul adaptabilității**, prevăzut de art. 13 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia autoritățile publice trebuie să își adapteze activitățile la nevoile societății.

1.4. Efectele/consecințele în raport cu obiectul reglementării

Adoptarea proiectului de hotărâre și implementarea lucrărilor de reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a terenului situat pe Strada Mureș nr. 18-24 vor avea efecte directe și benefice asupra comunității locale, asupra mediului urban și asupra imaginii de ansamblu a Sectorului 1. În primul rând, intervenția va conduce la o creștere semnificativă a suprafeței de spațiu verde urban amenajat, contribuind la reducerea decalajului existent între media actuală din București și standardele internaționale. Potrivit datelor oficiale, locuitorii Capitalei beneficiază în prezent de aproximativ 9 mp de spațiu verde pe cap de locuitor, valoare net inferioară mediei naționale de 21,3 mp/locuitor și mult sub nivelul recomandat de Uniunea Europeană (26 mp/locuitor) și de Organizația Mondială a Sănătății (50 mp/locuitor). Prin extinderea și amenajarea corespunzătoare a zonelor verzi vizate, proiectul va reprezenta un pas concret în direcția alinierii la aceste standarde și va contribui la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor Sectorului 1.

Un alt efect major îl constituie ameliorarea condițiilor de mediu. Zonele verzi reamenajate vor avea un rol important în reducerea nivelului de poluare atmosferică, în îmbunătățirea calității aerului



și în reglarea microclimatului urban, cu impact direct asupra sănătății populației. Plantarea de arbori și arbuști, precum și implementarea unor sisteme moderne de irigații și întreținere, vor contribui la crearea unor „oaze de sănătate” în interiorul unui cartier dens populat și intens circulat, generând efecte pozitive de lungă durată.

De asemenea, modernizarea spațiului vizat va avea un efect de regenerare urbană, prin transformarea unei zone degradate și subutilizate într-un spațiu public prietenos, accesibil și atractiv. Reconfigurarea tramei stradale, lărgirea zonelor pietonale, integrarea mobilierului urban și introducerea iluminatului ambiental vor crește siguranța, confortul și atractivitatea perimetrului, încurajând mobilitatea pietonală și interacțiunea socială. În același timp, intervențiile vor contribui la crearea unei legături funcționale între Piața Mureș, zonele rezidențiale și spațiile comerciale din proximitate, consolidând coerența urbană a întregului cartier.

Pe termen mediu și lung, efectele se vor reflecta și în plan economic și social. Creșterea atractivității zonei va stimula dezvoltarea activităților comerciale și de servicii, va spori valoarea imobiliară a terenurilor și imobilelor din apropiere și va contribui la îmbunătățirea imaginii Sectorului 1 ca pol urban modern și sustenabil. Totodată, prin oferirea unor spații de recreere și socializare adaptate standardelor contemporane, proiectul va răspunde direct nevoilor comunității locale, consolidând sentimentul de apartenență și creând un cadru favorabil coeziunii sociale.

În concluzie, reglementarea propusă va produce efecte semnificative și multiple: creșterea suprafeței de spații verzi urbane, îmbunătățirea calității mediului și a sănătății publice, regenerarea urbană și crearea unei imagini moderne, prietenoase și sustenabile pentru Sectorul 1. Prin aceste rezultate, proiectul se aliniază obiectivelor de dezvoltare urbană durabilă la nivel local și național și contribuie la reducerea decalajelor existente între București și standardele europene și internaționale privind calitatea vieții și protecția mediului.

1.5. Etapele parcurse în pregătirea proiectului

Pentru atingerea obiectivului propus, instituția noastră a contractat servicii specializate de elaborare a documentației de avizare a lucrărilor de intervenție, având ca scop reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde situat pe strada Mureș din Sectorul 1 al Municipiului București. Prin această documentație s-a urmărit identificarea scenariului optim de reamenajare a întregului perimetru, astfel încât să fie eliminată imaginea neunitară și degradată pe care terenul o prezintă în momentul de față și să se creeze un cadru urban coerent și atractiv.

În urma elaborării studiului de fezabilitate, instituția noastră a întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, în conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (4) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit acestor reglementări, consiliul local are atribuția de a aproba, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii.

1.6. Schimbări preconizate

Implementarea proiectului de reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde situat pe Strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București, va determina transformări semnificative la nivel urbanistic, social și cultural, cu impact direct asupra calității vieții comunității locale. Intervenția propusă nu vizează schimbarea destinației zonelor analizate, ci are ca obiectiv principal modernizarea și valorificarea integrală a potențialului acestora, astfel încât amplasamentul să devină un spațiu atractiv, accesibil și sustenabil, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane moderne.

Prin introducerea unor soluții constructive și tehnologice bazate pe criterii de sustenabilitate, proiectul urmărește modernizarea infrastructurii existente și adaptarea acesteia la cerințele actuale de



protecție a mediului și eficiență energetică. Utilizarea materialelor rezistente, implementarea unor sisteme de irigații și iluminat automatizate, precum și alegerea echipamentelor cu durată lungă de viață vor contribui la reducerea costurilor de întreținere și la asigurarea unei exploatare eficiente pe termen lung. În același timp, amenajarea unor suprafețe permeabile și plantarea unei vegetații rezistente vor sprijini adaptarea la schimbările climatice, printr-o gestionare eficientă a apelor pluviale și prin crearea unor zone de umbră și de confort termic.

Schimbările preconizate se reflectă și în plan social, prin reconfigurarea spațiului urban ca un loc de întâlnire, recreere și socializare pentru locuitorii Sectorului 1. Noul parcurs peisagistic va integra elemente estetice și funcționale care să redefinească identitatea vizuală a zonei, sporindu-i atractivitatea și coerența urbană. Vor fi create spații moderne și accesibile pentru activități diverse: locuri de joacă pentru copii, zone destinate recreerii și activităților sportive, dar și perimetre adaptate evenimentelor comunitare, culturale și educative în aer liber. Modernizarea iluminatului public și a mobilierului urban va contribui la creșterea siguranței, descurajând vandalismul și comportamentele antisociale și generând un mediu prietenos și incluziv, accesibil tuturor categoriilor sociale, inclusiv persoanelor cu dizabilități.

Din perspectivă culturală, proiectul promovează un model de urbanism sustenabil, în acord cu tendințele actuale de reconfigurare a spațiilor publice și cu strategiile de dezvoltare ale Municipiului București. Noua amenajare va crea premisele revitalizării sociale și culturale a cartierului, transformând zona Pieței Mureș într-un reper urban și într-un punct de atracție pentru comunitate. Această transformare va consolida sentimentul de apartenență, va stimula interacțiunea comunitară și va încuraja adoptarea unui stil de viață sănătos prin activități recreative și sportive desfășurate în aer liber.

Ansamblul celor trei perimetre descrise, zona verde existentă cu spațiul de joacă, strada Mureș și platforma carosabilă din zona scuarului, prezintă un potențial major de transformare în zone publice atractive, adaptate conceptelor actuale de regenerare urbană și de creștere a calității mediului înconjurător. În prezent, aceste spații nu sunt exploatate la capacitatea lor maximă, nici din punct de vedere funcțional, nici estetic, iar amenajarea peisagistică este deficitară, lipsind coerența și integrarea într-un concept urban modern. Prin implementarea proiectului, această situație se va schimba radical, perimetrele urmând să fie reconfigurate și unificate într-un spațiu public modern, verde și multifuncțional, capabil să răspundă atât exigențelor unei capitale europene, cât și nevoilor reale ale cetățenilor.

1.7. Impactul economic, social și asupra mediului

Impactul economic: Proiectul nu are un caracter direct generator de venituri, întrucât accesul cetățenilor la spațiul verde reamenajat va fi liber și neîngrădit. Totuși, investiția se reflectă indirect în dinamica economică a zonei prin creșterea atractivității cartierului și stimularea activităților conexe, comerciale, de servicii sau culturale, care pot beneficia de aflusul sporit de vizitatori și de un cadru urban modernizat. Mai mult, modernizarea infrastructurii verzi contribuie la creșterea valorii imobiliare a proprietăților adiacente și la consolidarea unei imagini urbane de calitate, cu efecte pozitive asupra mediului de afaceri local. Prin alegerea unor soluții constructive sustenabile și a unor tehnologii eficiente energetic, se asigură și reducerea costurilor de întreținere pe termen lung, generând economii pentru administrația locală.

Impactul social: Efectele sociale ale proiectului sunt deosebit de importante, întrucât spațiile verzi urbane reprezintă resurse esențiale pentru bunăstarea comunității. Numeroase studii confirmă că valoarea lor derivă din capacitatea de a susține refacerea stării de bine a persoanelor, reducând stresul



și oferind un cadru prielnic pentru recreere, interacțiune și activități în aer liber. În acest context, modernizarea și extinderea suprafețelor verzi din jurul Pieței Mureș, clădire care urmează să fie reabilitată și să găzduiască noul concept administrativ „Biroul Cetățeanului”, capătă o relevanță suplimentară. Spațiul verde reamenajat va funcționa ca o zonă tampon, unde cetățenii își pot petrece timpul de așteptare într-un mediu plăcut și prietenos, ceea ce va contribui la diminuarea tensiunilor inerente relației cu administrația publică și la crearea unei atmosfere de încredere și deschidere. Totodată, amenajarea unor zone de joacă, a spațiilor pentru activități comunitare și a infrastructurii pietonale accesibile tuturor, inclusiv persoanelor cu dizabilități, va consolida coeziunea socială, spiritul comunitar și va susține un stil de viață activ și sănătos.

Impactul asupra mediului: Intervenția are o contribuție majoră la protecția și îmbunătățirea mediului urban. Prin amenajarea și întreținerea corespunzătoare a spațiilor verzi, populației i se redă un drept fundamental la sănătate, prin accesul la aer curat, microclimat echilibrat și zone de relaxare. Plantarea arborilor și arbuștilor va conduce la reducerea poluării atmosferice și fonice, la filtrarea emisiilor produse de traficul intens și la reglarea temperaturii în perioadele caniculare.

1.8. Impactul financiar asupra bugetului

Cheltuielile pentru ducerea la îndeplinire a proiectului se vor face din fondurile bugetului local și/sau din alte fonduri legal constituite.

Proiectul presupune alocarea sumei de 3.453.959,50 lei fără TVA, respectiv 4.038.126,26 lei cu TVA, din care 1.578.474,47 lei fără TVA, respectiv 1.909.954,11 lei cu TVA reprezintă costul construcției + montaj.

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 - Nu este cazul.

1.11. Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act administrativ - Nu este cazul.

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

Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului va întreprinde demersurile necesare pentru ducerea la îndeplinire a hotărârii aprobate.

1.13. Temeiul legal care stă la baza adoptării

- Constituția României;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin preluarea Administrației Domeniului Public Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 113/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1.

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, supunem dezbaterii Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”.

**PRIMARUL SECTORULUI 1
GEORGE-CRISTIAN TUTA**



**– DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE –
REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A**

SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES

NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI



PIESE SCRISE / PIESE DESENATE



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSILIU LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI
PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

AN: 2025

Lista de semnături

Director general: Sorin Mihai Radu

Sef proiect: arh. Cristian Gabor

Inginer: ing. Ana Elisabet Ziaela Platon

Peisagistica: ing. peis. Cristian Ghita

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSILIU LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

AN: 2025

Borderou

PARTEA SCRISA

- LISTA DE SEMNATURI
 - BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC

PARTEA DESENATA

- PLAN DE INCADRARE
- PLAN DE SITUATIE EXISTEN
- PLAN DE CIRCULATIE PROPUȘ
- PLAN GENERAL DE AMENAJARE
 - ILUSTRARE GRAFICA
- PROFILURI TRANSVERSALE TIP
 - DETALII DE EXECUTIE

ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 - EXPERTIZA TEHNICA



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Cuprins

1	INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII	5
1.1	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	5
1.2	ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	5
1.3	ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	5
1.4	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5	ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	5
2	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	6
2.1	PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE	7
2.2	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR	8
2.3	OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE	9
3	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE	10
3.1	PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI	11
3.1.1	Descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)	11
3.1.2	Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	12
3.1.3	Datele seismice și climatice;	14
3.1.4	Studii de teren	15
3.1.5	Studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;	15
3.1.6	Studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrotehnice, după caz;	15
3.1.7	Situația utilităților tehnico-edilitare existente;	16
3.1.8	Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	16
3.1.9	Informații privind posibilele interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor în cazul existenței unor zone protejate.	17
3.2	REGIMUL JURIDIC	18
3.2.1	Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;	18
3.2.2	Destinația construcției existente;	19
3.2.3	Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;	20
3.2.4	Informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;	20
3.3	CARACTERISTICI TEHNICE ȘI PARAMETRI SPECIFICI:	20
3.3.1	Categoria și clasa de importanță;	20
3.3.2	Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;	20
3.3.3	An/ anI/ perloade de construire pentru fiecare corp de construcție;	20
3.3.4	Suprafața construită;	21
3.3.5	Suprafața construită desfășurată;	21

3.3.6	Văloarea de inventar a construcției;	21
3.3.7	Alți parametrii, în funcție de specificul și natura construcției existente;	21
3.4	ANALIZA STĂRII CONSTRUCȚIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE ȘI/SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM ȘI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC ÎN CAZUL IMOBILELOR CE BENEFICIAZĂ DE REGIM DE PROTECȚIE DE MONUMENT ISTORIC ȘI AL IMOBILELOR AFLATE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE; ..	22
3.5	STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;.....	23
3.6	ACTUL DOVEDITOR AL FORȚEI MAJORE, DUPĂ CAZ;	23
4	CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;	24
4.1	CLASA DE RISC SEISMIC	25
4.2	PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SOLUȚII DE INTERVENȚII	25
4.3	SOLUȚIILE TEHNICE ȘI MĂSURILE PROPUSE DE CĂTRE EXPERTUL TEHNIC ȘI, DUPĂ CAZ, AUDITORUL ENERGETIC SPRE A FI DEZVOLTATE ÎN CADRUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRIILOR DE INTERVENȚII;.....	25
4.4	RECOMANDAREA INTERVENȚIILOR NECESARE PENTRU ASIGURAREA FUNCȚIONĂRII CONFORM CERINȚELOR ȘI CONFORM EXIGENȚELOR DE CALITATE.....	26
5	IDENTIFICAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA.....	28
5.1	SOLUȚIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND:.....	28
5.1.1	Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:	28
5.1.2	Descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/ echipamentelor aferente construcției, demontări/ montări, debranșări/ branșări, finisaje la interior/ exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilitate;.....	40
5.1.3	Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	41
5.1.4	Informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;	42
5.1.5	Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizărilor de intervenție;.....	42
5.2	NECESARUL DE UTILITĂȚI REZULTATE, INCLUSIV ESTIMĂRI PRIVIND DEPĂȘIREA CONSUMURILOR INIȚIALE DE UTILITĂȚI ȘI MODUL DE ASIGURARE A CONSUMURILOR SUPLIMENTARE.....	45
5.3	DURATA DE REALIZARE ȘI ETAPELE PRINCIPALE CORELATE CU DATELE PREVĂZUTE ÎN GRAFICUL ORIENTATIV DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, DETALIAT PE ETAPELE SUPLIMENTARE	45
5.4	COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:	45
5.4.1	Costurile pentru realizarea investiției, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/ revizuirii/ actualizării documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții	

finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate;	45
5.4.2 Costuri estimative de operare pe durata normată de viață/ amortizare a investiției; ...	50
5.5 SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:.....	51
5.5.1 Impactul social și cultural;	51
5.5.2 Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;	52
5.5.3 Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;	53
5.6 ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRLOR DE INTERVENȚIE:	54
5.6.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;	55
5.6.2 Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;	56
5.6.3 Analiza financiară; sustenabilitatea financiară;	57
5.6.4 Analiza economică; analiza cost-eficacitate;	57
5.6.5 Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor;	58
6 SCENARIUL / OPȚIUNEA TEHNICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă);	59
6.1 COMPARAȚIA SCENARIILOR/ OPȚIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	60
6.2 SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPȚIUNII OPTIME(E), RECOMANDATE(E);	63
6.3 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI;	63
6.3.1 Indicatori 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;	64
6.3.2 Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;	64
6.3.3 Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	67
6.3.4 Durata estimată de execuție a obiectului de investiții, exprimată în luni;	68
6.4 PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE	68
6.5 NOMINALIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGALE CONSTITUITE;	69
7 URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE	69
7.1 CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE	69
7.2 STUDIUL TOPOGRAFIC, VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	69
7.3 EXTRAS DE CARTE FUNCİARA, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE	70



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

7.4	AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE	70
7.5	ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU, DE PRINCIPIU, ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ	70
7.6	AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE, PRECUM:	70
7.6.1	Studiu privind posibilitate utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată precum creșterea performanței energetice;	70
7.6.2	Studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;	70
7.6.3	Raport de diagnostic arheologic, în cazul siturilor arheologice;	70
7.6.4	Studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;	70
7.6.5	Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției;	70



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

– DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MUREȘ NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

1 INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII

1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MUREȘ, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

1.2 ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR

COSNSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

1.3 ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

1.4 BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSIULIU SECTOR 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

1.5 ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

Obiectivul general al investiției îl constituie reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde situat pe Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București, în imediata vecinătate a Pieței Mureș. Suprafața analizată este de 9.019 mp și se află în partea de nord-vest a Capitalei, într-o zonă cu funcțiuni mixte – predominant rezidențiale, comerciale și de servicii.

Amplasamentul beneficiază de o poziție strategică, fiind situat în apropierea unor artere importante, precum Bulevardul Ion Mihalache, Șoseaua Chitilei și Calea Griviței, și are conexiuni facile cu mijloacele de transport în comun, inclusiv metroul (stația 1 Mai), linii de troleibuz și autobuz. Această accesibilitate face ca zona să fie una cu un flux ridicat de pietoni și potențial de dezvoltare urbană ridicat.

Din punct de vedere al delimitărilor teritoriale, terenul propus spre intervenție se află în Sectorul 1, având ca vecinătăți:

- Sectorul 2 – către est;
- Sectorul 6 – către vest și sud-vest;
- zone rezidențiale și comerciale – în imediata apropiere.

În prezent, terenul este parțial amenajat, dar într-un stadiu vizibil degradat, care nu valorifică potențialul urbanistic și peisagistic al amplasamentului. Spațiile verzi existente sunt insuficient întreținute, iar mobilierul urban prezintă semne de uzură, ceea ce conduce la o scădere a atractivității și funcționalității zonei publice. Lipsesc elemente esențiale precum zone de umbră, iluminat ambiental adecvat, alei pietonale reconfigurate, sisteme moderne de irigații sau aranjamente peisagistice coerente.

Necesitatea implementării acestui proiect este fundamentată de mai mulți factori:

- Integrarea urbană – în zonă este planificată modernizarea și reabilitarea clădirii principale care va găzdui un nou concept, „Biroul Cetățeanului” (intervenție care nu face obiectul prezentei documentații), ceea ce impune și o reorganizare coerentă și modernă a spațiului verde adiacent.
- Îmbunătățirea calității mediului urban – prin crearea unor zone verzi amenajate modern, care contribuie la reducerea poluării, reglarea microclimatului și creșterea confortului termic în sezonul cald.
- Creșterea atractivității și funcționalității zonei – în prezent, spațiul este sub utilizat și nu răspunde nevoilor comunității locale. Modernizarea va transforma această zonă într-un spațiu urban prietenos, adaptat conceptelor actuale de regenerare urbană, cu funcțiuni mixte (recreere, socializare, mobilitate pietonală).
- Conectivitate și accesibilitate – reconfigurarea tramei stradale pe Strada Mureș, prin lărgirea zonelor pietonale și extinderea suprafețelor verzi, va conduce la crearea unei legături funcționale între Piața Mureș, clădirile adiacente și zonele rezidențiale învecinate.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

În concluzie, zona Pieței Mureș are un potențial urbanistic și peisagistic ridicat, dar nevalorificat, fiind necesară o intervenție integrată care să urmărească modernizarea infrastructurii urbane, crearea de spații verzi de calitate și revitalizarea spațiului public în beneficiul comunității. Implementarea acestui proiect va contribui la transformarea zonei într-un pol urban modern, atractiv și sustenabil, în acord cu strategiile și politicile de dezvoltare locală și națională.

2.1 PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLATIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se încadrează în ansamblul politicilor și strategiilor locale și naționale privind dezvoltarea durabilă, protecția mediului și creșterea calității vieții urbane. Contextul general este definit de următoarele elemente:

A. Politici și strategii relevante

- Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030, care prevede protejarea mediului și creșterea suprafețelor de spații verzi la nivel urban, în corelare cu obiectivele europene.
- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), componenta „Valul Renovării”, care susține investițiile în infrastructura verde, eficiență energetică și calitatea mediului înconjurător.
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului București, ce are ca obiectiv extinderea și modernizarea spațiilor verzi pentru îmbunătățirea sănătății populației și reducerea poluării.
- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București și Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Sector 1, care stabilesc menținerea și amenajarea zonelor verzi conform normelor urbanistice.

B. Legislație aplicabilă

- Legea nr. 24/2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, care impune protejarea și modernizarea zonelor verzi.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care reglementează intervențiile asupra spațiilor publice.
- Legea nr. 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, aplicabilă în contextul întreținerii spațiului verde.
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

- Directivele Uniunii Europene privind protecția mediului (Directiva 2001/42/CE privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului).

C. Acorduri și angajamente relevante

- Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă – asumarea obiectivelor privind calitatea mediului și spațiile verzi.
- Convenția de la Aarhus privind accesul la informație, participarea publicului la luarea deciziilor și accesul la justiție în probleme de mediu.
- Pactul Verde European (European Green Deal), ce promovează orașe verzi, sustenabile și reziliențe.

D. Structuri instituționale implicate

- Primăria Sectorului 1, prin Direcția de utilități publice, salubritate și protecția mediului SECTOR 1.
- Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și Amenajarea Teritoriului – avize pentru intervenții urbanistice.
- Agenția pentru Protecția Mediului București – aviz pentru intervenții asupra vegetației.
- Inspectoratul de Stat în Construcții – control și verificare a lucrărilor.
- Operatori de utilități publice (Apa Nova, Enel, Distrigaz) – avize pentru rețele.

E. Structura financiară

Finanțarea proiectului se realizează din bugetul local al Sectorului 1 și poate include, în funcție de eligibilitate, cofinanțare prin fonduri europene nerambursabile (ex. PNRR, Programul Operațional Regional). Estimarea financiară va respecta indicatorii tehnico-economici prevăzuți de legislația în vigoare.

2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR

În prezent, terenul aferent obiectivului de investiție prezintă o configurație cu mai multe zone verzi, insuficient amenajate și întreținute, precum și o zonă destinată jocurilor pentru copii. Aceasta din urmă este caracterizată printr-un grad redus de atractivitate și utilizare, în special pe timpul sezonului cald, din cauza unor deficiențe semnificative precum:

- degradarea mobilierului urban, inclusiv a echipamentelor destinate copiilor (tobogan, leagăn, balansoar);
- lipsa elementelor de umbră, ceea ce face spațiul nefuncțional în perioadele cu temperaturi ridicate;
- deficiențe în asigurarea confortului și siguranței utilizatorilor.

Totodată, se constată o configurare rutieră rigidă a tramei stradale pe Strada Mureș, care limitează suprafața pietonală și cea dedicată spațiului verde. Această structură reduce atractivitatea



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

zonei și accesibilitatea pentru pietoni, fiind necesară o reorganizare care să privilegieze mobilitatea pietonală și să ofere un cadru urban prietenos și adaptat nevoilor actuale. În acest sens, se propune lărgirea zonelor pietonale și extinderea spațiilor verzi, printr-o reproiectare coerentă a spațiului public.

În partea de Nord-Est a amplasamentului, respectiv în fața clădirii Pieței Mureș, în squarul ce se creează la intersecția Străzii Mureș cu Strada Caransebeș, se identifică în prezent o platformă carosabilă care deservește imobilului, înconjurată de spații verzi cu un grad redus de amenajare. Această zonă, deși beneficiază de o poziție centrală și de vizibilitate crescută, nu valorifică potențialul urbanistic și peisagistic pe care îl deține.

Analizând ansamblul celor trei perimetre descrise – zona verde existentă cu spațiul de joacă, strada Mureș și platforma carosabilă din zona squarului – se observă că acestea dispun de un potențial major pentru transformarea în zone publice atractive, adaptate conceptelor actuale de regenerare urbană și de creștere a calității mediului înconjurător. În prezent, aceste spații nu sunt exploatate la capacitatea lor maximă, nici din punct de vedere funcțional, nici estetic, iar amenajarea peisagistică este deficitară, lipsind coerența și integrarea într-un concept urban modern.

Prin urmare, intervenția propusă urmărește modernizarea și revitalizarea acestor spații prin reconfigurarea lor într-un mod armonios, funcțional și estetic, integrat conceptului nou creat pentru „Piața Mureș”, care are ca obiectiv transformarea zonei într-un spațiu urban atractiv, sigur și sustenabil, în beneficiul comunității locale.

2.3 OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE

Implementarea proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” are ca scop general creșterea calității mediului urban, îmbunătățirea esteticii zonei și asigurarea unui spațiu public funcțional, accesibil și atractiv pentru comunitate.

Pentru atingerea acestui scop, sunt stabilite următoarele obiective specifice:

A. Obiective funcționale

Crearea unei zone pietonale moderne, sigure și accesibile, prin modificarea și optimizarea tramei stradale, astfel încât să fie favorizată mobilitatea pietonală și spațiul verde.

Asigurarea unui cadru urban multifuncțional, care să includă spații pentru relaxare, zone de joacă pentru copii, alei pietonale și mobilier urban modern.

Îmbunătățirea conectivității dintre Piața Mureș, clădirile adiacente și zonele rezidențiale din proximitate.

B. Obiective estetice și peisagistice

Crearea unui peisaj urban coerent, integrat noului concept ce se propune pentru „Piața Mureș”, care să pună în valoare spațiul verde existent și să îl transforme într-un punct de atracție pentru comunitate.

Amenajarea unor zone verzi cu gazon, arbuști ornamentali, arbori și straturi florale decorative, pentru îmbunătățirea aspectului vizual și a biodiversității.

Implementarea unui design peisagistic modern, care să îmbine funcționalitatea cu estetica, respectând principiile dezvoltării durabile.

C. Obiective de mediu

Creșterea suprafeței vegetale prin plantarea de arbori și arbuști, în vederea reducerii poluării și îmbunătățirii calității aerului.

Instalarea unui sistem automat de irigații, care să asigure o întreținere eficientă și sustenabilă a vegetației.

Crearea unui microclimat favorabil, prin zone umbrite și spații verzi, care să contribuie la scăderea temperaturii în sezonul cald.

D. Obiective de confort și siguranță

Dotarea spațiului cu mobilier urban modern (bănci, coșuri de gunoi, pergole), asigurând confortul utilizatorilor.

Amenajarea unei zone de joacă pentru copii, conform normelor de siguranță, dotată cu echipamente moderne și elemente de umbră.

Îmbunătățirea iluminatului public și ambiental, pentru creșterea siguranței și extinderea utilizării spațiului pe timpul serii.

E. Obiective sociale și comunitare

Crearea unui spațiu de socializare și recreere pentru comunitate, adaptat nevoilor diferitelor categorii de vârstă.

Creșterea atractivității zonei prin integrarea proiectului într-un concept urban coerent care susține dezvoltarea locală.

Îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din zonă și atragerea unui număr mai mare de utilizatori ai spațiului public.

3 DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Amplasamentul propus pentru investiție se află în Sectorul 1 al Municipiului București, pe Strada Mureș nr. 18-24, în imediata vecinătate a Pieței Mureș și a clădirii ce urmează să găzduiască noul concept „Biroul Cetățeanului”. Suprafața totală analizată este de 9.019 mp și cuprinde trei zone distincte, care urmează să fie supuse intervențiilor:

Zona 1 – Accesul către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Această zonă reprezintă principalul spațiu de acces pietonal către viitoarea clădire administrativă și include o suprafață destinată amenajării de spații verzi și un loc de joacă pentru copii. În prezent, zona se caracterizează prin:

- Spații verzi slab amenajate, cu vegetație neuniformă, gazon degradat și porțiuni de sol expus.
- Lipsa unui concept coerent de organizare peisagistică, arborii existenți fiind amplasați aleatoriu.
- Mobilier urban limitat și deteriorat, fără valoare estetică și funcțională.
- Lipsa echipamentelor moderne pentru joacă, actualele structuri (leagăne, balansoare, tobogan) fiind uzate.

- Absența elementelor de umbrire și a unui sistem de irigații, ceea ce reduce confortul și întreținerea vegetației.

În starea actuală, această zonă nu răspunde cerințelor unui acces reprezentativ și nu oferă spații atractive pentru comunitate, fiind necesară o reconfigurare completă.

Zona 2 – Trama stradală a Străzii Mureș

Această zonă include partea carosabilă și trotuarele adiacente Străzii Mureș, care delimitează piața și spațiile conexe. În prezent, se remarcă:

- Profil stradal rigid, predominant orientat către circulația auto, cu trotuare înguste și suprafețe pietonale insuficiente.
- Spații verzi perimetrale restrânse, fără amenajări peisagistice.
- Lipsa facilităților pentru pietoni și bicicliști, ceea ce reduce accesibilitatea și atractivitatea zonei.

Modificarea acestei trame stradale este necesară pentru crearea unei zone pietonale extinse, care să asigure o legătură funcțională între Piața Mureș, „Biroul Cetățeanului” și zonele rezidențiale din proximitate.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Această zonă se află în partea de nord-est a amplasamentului, în dreptul intersecției Străzii Mureș cu Strada Caransebeș, și include:

- platformă carosabilă betonată, utilizată în prezent pentru unitățile comerciale din zonă (inclusiv magazinul Lidl).
- Spații verzi reziduale, cu vegetație spontană și sol expus, fără amenajări decorative.
- Absența mobilierului urban și a elementelor de design, ceea ce conferă un aspect neunitar și neatractiv.

Această zonă are un potențial urbanistic ridicat, datorită vizibilității și poziției centrale, dar în forma actuală nu oferă funcționalități pentru pietoni și nu valorifică spațiul public.

3.1 PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul analizat se află în Municipiul București, Sectorul 1, pe Strada Mureș nr. 18-24, în imediata vecinătate a Pieței Mureș. Zona are un caracter urban consolidat, fiind situată în intravilanul localității și având funcțiuni mixte: comerciale, rezidențiale și administrative.

3.1.1 Descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Suprafața totală aferentă intervențiilor este de 8.669 mp și este compusă din trei zone distincte, identificate prin numere cadastrale diferite:



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

- Carte Funciară: nr. 228421
- Nr. cadastral: 228421
- Suprafață teren: 5.370 mp
- Categoria de folosință: curți-construcții
- Caracteristici: teren aferent Pieței Mureș, pe care este amplasată clădirea pieței agroalimentare; zona liberă cuprinde spații verzi slab amenajate și un loc de joacă existent.
- Dimensiuni: conform planului cadastral, terenul are formă poligonală regulată, cu laturi variabile între aproximativ 25 m și 40 m.

Zona 2 – Modificarea tramei stradale (Strada Mureș)

- Carte Funciară: nr. 276626
- Nr. cadastral: 276626
- Suprafață teren: 5.629 mp
- Categoria de folosință: drum (arteră de circulație urbană).
- Caracteristici: platformă carosabilă cu trotuare înguste și spații verzi perimetrare reduse; profilul actual este destinat preponderent traficului auto.
- Dimensiuni: terenul are formă alungită, corespunzătoare traseului străzii, cu lățimi medii între 10 m și 14 m și lungimi însumate de peste 300 m, conform măsurărilor cadastrale.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

- Carte Funciară: nr. 262562
- Nr. cadastral: 262562
- Suprafață teren: din acte: 1.511 mp, măsurată: 1.529 mp
- Categoria de folosință: curți-construcții.
- Caracteristici: zonă carosabilă (platformă betonată) utilizată pentru accesul auto către unități comerciale, cu spații verzi periferice insuficient amenajate.
- Dimensiuni: teren cu formă neregulată, laturile variind între 10 m și 39 m, conform planului cadastral.

3.1.2 Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Spațiul analizat este compus din trei zone distincte, identificate prin numere cadastrale diferite, fiecare având vecinătăți specifice și soluții de acces separate.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Nr. cadastral: 228421

Suprafață: 5.370 mp

Vecinătăți:

- Nord: Strada Mureș
- Sud: construcții și zone rezidențiale aferente cartierului Pajura
- Est: Strada Mircești și zone rezidențiale
- Vest: zone comerciale și spații aferente Pieței Mureș

Accesuri existente și posibile:

- Accesul pietonal și carosabil principal se realizează din Strada Mureș.
- Acces suplimentar pentru pietoni este posibil din Strada Mircești.

Zona 2 – Modificarea tramei stradale (Strada Mureș)

Nr. cadastral: 276626

Suprafață: 5.629 mp

Vecinătăți:

- Nord: proprietăți private (clădiri rezidențiale și spații comerciale)
- Sud: zona Pieței Mureș și terenuri aferente spațiilor verzi
- Est: intersecție cu Strada Caransebeș
- Vest: intersecție cu Strada Pajurei

Accesuri existente:

- Strada Mureș funcționează ca arteră de circulație, asigurând acces pentru ambele sensuri către toate zonele adiacente.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Nr. cadastral: 262562

Suprafață: 1.511 mp (măsurată 1.529 mp)

Vecinătăți:

- Nord: intersecția Străzii Caransebeș
- Sud: Strada Mureș și acces către Piața Mureș
- Est: zone comerciale și spații aferente clădirilor de servicii
- Vest: zona Pieței Mureș

Accesuri existente și posibile:

- Acces de intrare din Strada Mureș.
- Acces de ieșire în Strada Caransebeș, asigurând circulație fluentă pentru autovehicule.

3.1.3 Datele seismice și climatice;

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectarea $a_g = 0.30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, iar valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns este $T_c = 1.6$.

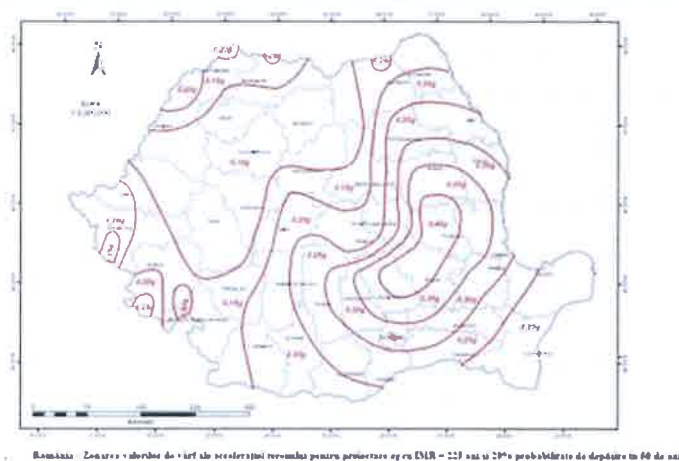


Fig. 1 Zonarea teritoriului României în funcție de valorile de vârf ale accelerației terenului (a_g) pentru proiectare seismică.

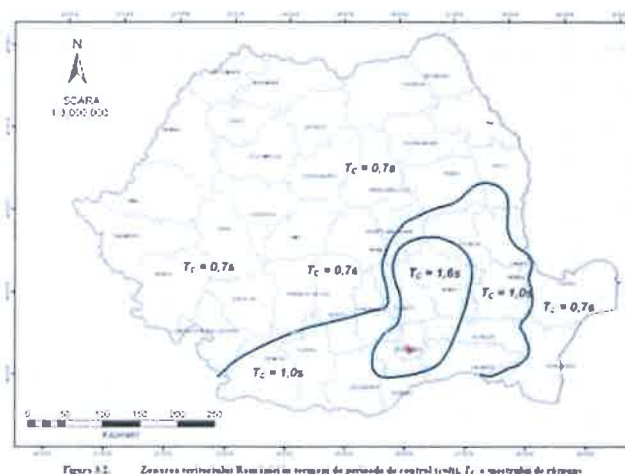


Fig. 2 Zonarea teritoriului României în funcție de perioada de control T_c a spectrului de răspuns.

Bibliografie: P100-1/2013

Zona studiată se încadrează în climat continental specific părții de sud-est a României, caracterizat prin ierni reci și veri calde, cu următoarele reperi climatice:



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Temperatura aerului

- Temperatura medie anuală: 10,5 °C
- Amplitudinea diurnă: 1,0 – 2,0 °C
- Temperatura medie a lunii ianuarie: sub 2,5 °C
- Temperatura medie a lunii iulie: 22,5 °C
- Extremă maximă înregistrată: 34 – 35 °C (vara)
- Extremă minimă înregistrată: –20 – 23 °C (iarna)

Precipitații

- Total anual mediu: peste 600 mm
- Media lunii ianuarie: > 50 mm
- Media lunii iulie: > 70 mm
- Primul strat consistent de zăpadă cade de obicei în decada a treia a lunii noiembrie și se menține până spre sfârșitul lunii martie.

Vânturi

- Nord-est: frecvență 23,2 %, viteză medie 3,5 m/s
- Nord: frecvență 12 %, viteză medie 3,2 m/s
- Sud-vest: frecvență 8,1 %, viteză medie 1,8 m/s

Adâncimea maximă de îngheț

- Conform STAS 6054-84 „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț”, terenul se încadrează în zona cu adâncime maximă de îngheț de 80–90 cm.

3.1.4 Studii de teren

Nu este cazul.

3.1.5 Studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;

Nu este cazul.

3.1.6 Studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrotehnice, după caz;

Întocmirea unui studiu topografic este esențială pentru orice proiect de amenajare, deoarece oferă baza reală și precisă pentru proiectare, autorizare și execuție.

Studiu topografic ajută la realizarea planurilor de situație fiind suportul pe care se va realiza propunerea cât și pentru întocmirea celorlalte piese desenate, precum și stabilirea poziției rețelelor de utilități supratereane, a limitelor de proprietate, a acceselor, etc.

Pentru elaborarea prezentei documentații, s-a întocmit pentru zona cercetată un studiu topografic în coordonate STEREO 70, plan de referință Marea Neagra. Astfel, au fost analizate în cadrul Studiului de Fezabilitate elementele geometrice ale amplasamentului. De asemenea au fost determinate dimensiunile terenului pe care urmează să se execute lucrarea, amplasamentul rețelelor edilitare supratere, această ridicare stând la baza unei evaluări cât mai exacte a cantităților de lucrări estimate prin studiu.

3.1.7 Situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Conform verificărilor și documentației existente, terenurile aferente celor trei zone (Nr. Cadastral 228421, 276626 și 262562) beneficiază de acces la toate rețelele publice de utilități, după cum urmează:

- Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă, cu branșamente funcționale în proximitate, gestionată de operatorul autorizat.
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială: existentă, conectată la rețeaua publică de canalizare, cu posibilitatea de extindere pentru gestionarea apelor pluviale aferente noilor amenajări.
- Rețea de energie electrică: existentă, branșamente asigurate pentru iluminatul public și consumatorii din zonă; posibilitatea adaptării pentru iluminat ambiental modern.
- Rețea de gaze naturale: prezentă în zonă, destinată alimentării clădirilor adiacente și platformelor comerciale.
- Rețea de telecomunicații și fibră optică: disponibilă în zonă, asigurând servicii de comunicații electronice.

Toate rețelele tehnico-edilitare sunt integrate în infrastructura urbană și sunt accesibile direct din Strada Mureș și străzile adiacente (Mircești și Caransebeș). Intervențiile propuse se vor realiza fără a afecta rețelele existente, iar acolo unde este necesar se vor prevedea adaptări locale, conform avizelor emise de operatorii de utilități.

3.1.8 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

A. Factori de risc naturali

Fenomenul de îngheț-dezghet: Poate afecta suprafețele pavate, zonele cu pavaj decorativ și infrastructura de irigații, necesitând utilizarea unor materiale rezistente la intemperii și realizarea unei pante corespunzătoare pentru evacuarea apelor pluviale.

Precipitații abundente și acumulări de apă pluvială: Lipsa unui sistem corespunzător de drenaj ar putea cauza bălțiri și deteriorarea spațiilor verzi. Se recomandă integrarea rigolelor și a unui sistem de colectare a apelor.

Caniculă și temperaturi extreme: În sezonul cald, efectul de „insulă de căldură urbană” poate amplifica disconfortul termic, reducând utilizarea spațiilor. Soluția este plantarea de arbori de talie mare, crearea zonelor de umbră și instalarea unui sistem de irigații automatizat.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

B. Factori de risc antropici

Intensitatea traficului auto și pietonal: Amplasamentul este situat într-o zonă cu flux mare de circulație (proximă Pieței Mureș și zonelor comerciale), ceea ce implică riscul de accidente în lipsa unei delimitări clare a spațiilor pietonale. Soluția: reproiectarea tramei stradale cu prioritate pentru pietoni.

Vandalism și deteriorarea mobilierului urban: Posibilitatea deteriorării deliberate a echipamentelor din locul de joacă și a dotărilor urbane. Soluția: utilizarea materialelor anti vandalism, supraveghere video și iluminat public adecvat.

Poluare fonică și atmosferică: Traficul din zonă generează un nivel ridicat de zgomot și emisii. Proiectul trebuie să includă bariere vegetale (arbori, gard viu) pentru reducerea acestor efecte.

C. Riscuri asociate schimbărilor climatice

Creșterea frecvenței fenomenelor extreme: Valurile de căldură, ploile torențiale și furtunile pot afecta stabilitatea arborilor și infrastructura verde.

Deficitul de apă în perioadele secetoase: Necesită implementarea unui sistem automat de irigații, cu surse eficiente și economice.

Adaptarea speciilor vegetale: Alegerea unor specii rezistente la secetă și poluare pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung.

3.1.9 Informații privind posibilele interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor în cazul existenței unor zone protejate.

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
1	Arcul de Triumf	Șos. Kiseleff	Construit în 1921–1922, simbol național
2	Ateneul Român	Piața George Enescu, Calea Victoriei	Clădire emblematică, construită între 1886–1888
3	Palatul Cantacuzino	Calea Victoriei nr. 141	Stil baroc francez, 1898–1900
4	Palatul Regal	Calea Victoriei nr. 49–53	Fostă reședință regală, sec. XIX–XX
5	Biserica Albă (Biserica Adormirea Maicii Domnului)	Calea Victoriei 110	Datată aprox. 1700, monument istoric
6	Biserica Amzei	Str. Amzei	Construită între 1898–1901
7	Cuibul cu Barză (Biserica Stork-nest)	Str. Știrbei Vodă 99bis	Proveniență sec. XVIII, relocată în 1985
8	Biserica Kretzulescu	Calea Victoriei	Ridicată în 1722, monument istoric
9	Biserica Popa Tatu	Cartier Popa Tatu	Construită în 1879
10	Biserica Sf. Nicolae – Băneasa	Zona Băneasa	Ctitorie din 1763, stil brâncovenesc

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
11	Catedrala Sf. Iosif (romano-catolică)	Str. Gen. Berthelot	Construită 1873–1884, stil neoromantic
12	Palatul Cercului Militar Central	Bd. Regina Elisabeta	Ridicat 1911–1923, stil eclectic
13	Muzeul Satului "Dimitrie Gusti"	Parcul Herăstrău	Înființat 1936, patrimoniu etnografic în aer liber
14	Parcul Herăstrău	Șos. Kiseleff	Monument de peisagistică istorică
15	Parcul Cișmigiu	Bd. Regina Elisabeta	Amenajat în 1847, cel mai vechi parc din București
16	Statuile din parcurile Kiseleff, Brătianu etc.	Diverse locații din Sector 1	Busturi și statui ale unor personalități importante
17	Biserica Mântuleasa	Str. Mântuleasa 20	Fondată în 1733–1734, restaurată în sec. XX
18	Biserica Mavrogheni	Str. Monetăriei 4	Ridicată în 1786–1787, picturi cu zodiac
19	Biserica Sf. Elefterie (veche)	Str. Sf. Elefterie 15B	Construită în 1741–1744, restaurată în secolul XX

Lucrările propuse prin prezenta documentație nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

3.2 REGIMUL JURIDIC

Terenurile și construcțiile aferente amplasamentului se află în domeniul public al Municipiului București, având regim juridic clar, conform înscrisurilor din cărțile funciare analizate. Dreptul de administrare este exercitat de Sectorul 1 al Municipiului București, în baza actelor administrative emise de Consiliul General al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1.

3.2.1 Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Pentru fiecare zonă distinctă inclusă în proiect, situația juridică este următoarea:

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Nr. cadastral: 228421

Suprafață: 5.370 mp

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București

Acte administrative relevante:



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Hotărârea Consiliului Local nr. 24/1997
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 239/2001
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008
- Construcție existentă: Piața Mureș (clădire agroalimentară), regim S+P+1E+2Er
- Servituți / drepturi de preempțiune: Nu sunt înscrise sarcini sau servituți în cartea funciară.

Zona 2 – Trama stradală (Strada Mureș)

Nr. cadastral: 276626

Suprafață: 5.629 mp

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București

Acte administrative relevante: identice cu cele menționate anterior

Construcții existente: Nu există construcții edificate, terenul fiind utilizat ca arteră rutieră.

Servituți / drepturi de preempțiune: Nu există înscrieri privind servituți sau alte sarcini.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Nr. cadastral: 262562

Suprafață: 1.511 mp (măsurată 1.529 mp)

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare:

Acte administrative: Hotărârile Consiliului Local și Consiliului General menționate anterior

Construcții existente: platformă carosabilă betonată și tarabe comerciale provizorii

Servituți / drepturi de preempțiune: Nu există înscrieri de sarcini.

Toate terenurile și construcțiile aferente se află în proprietatea publică a Municipiului București și nu au înscrise sarcini, servituți, ipoteci sau drepturi de preempțiune. Regimul juridic este clar și permite realizarea investiției publice conform legislației în vigoare.

3.2.2 Destinația construcției existente;

În prezent, construcția existentă – care nu face obiectul prezentei documentații – are destinația de zonă comercială, funcționând ca piață agroalimentară. În contextul proiectului general de modernizare, este prevăzută reamenajarea interioară a acestei construcții (lucrare ce nu intră în sfera acestei documentații).



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Pentru a asigura coerența funcțională și estetică a ansamblului, investiția propusă vizează alinierea zonelor exterioare la conceptul arhitectural interior. Cele trei perimetre analizate în prezenta documentație au în acest moment rol de spații exterioare de recreere și integrare urbană a clădirii „Piața Mureș”, însă se află într-o stare de degradare și subutilizare.

Prin această intervenție nu se urmărește schimbarea destinației zonelor analizate, ci modernizarea și amenajarea peisagistică a acestora, astfel încât să se valorifice integral potențialul urbanistic și funcțional al amplasamentului. Scopul este de a oferi un spațiu atractiv, accesibil și sustenabil, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane moderne și cu nevoile comunității locale.

3.2.3 Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Nu este cazul.

3.2.4 Informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;

Nu este cazul.

3.3 CARACTERISTICI TEHNICE ȘI PARAMETRI SPECIFICI:

3.3.1 Categoria și clasa de importanță;

Lucrarea ce face obiectul prezentului proiect se încadrează în categoria „C”- Construcții de importanță normală – în conformitate cu HGR nr.766/1997 „Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor” și cu „Metodologie de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor”, elaborate de INCERC, laborator SCB-BAP în aprilie 1996.

3.3.2 Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Nu este cazul.

3.3.3 An/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

Amplasamentul analizat include o singură construcție relevantă din punct de vedere cadastral – Piața Mureș, clădire agroalimentară care nu face obiectul prezentei documentații. Conform datelor din cartea funciară (nr. 228421), aceasta a fost edificată în anul 2019, având următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime: S + P + 1E + 2Er
- Suprafață construită la sol: 3.509 mp
- Suprafață desfășurată: 8.665 mp

Zonele vizate prin prezenta documentație (Zonele 1, 2 și 3) reprezintă spații exterioare – zone verzi, platforme carosabile și alei pietonale – care au suferit intervenții de amenajare în perioade anterioare, fără date precise de construire înregistrate în documentația cadastrală. Acestea au fost



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

utilizate ca spații publice și platforme urbane odată cu funcționarea Pieței Mureș, fiind întreținute ocazional, dar fără modernizări majore până în prezent.

3.3.4 Suprafața construită;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București” nu presupune realizarea unor construcții noi cu fundație și regim de înălțime, ci intervenții asupra spațiilor exterioare (zone verzi, alei, platforme pietonale și carosabile, loc de joacă, mobilier urban).

În urma implementării proiectului, suprafața construită suplimentară va fi nulă, întrucât amenajările propuse constau exclusiv în:

- Spații verzi amenajate (gazon, arbori, arbuști, gard viu)
- Zone pietonale și alei pavate
- Loc de joacă pentru copii
- Spații de recreere cu mobilier urban și pergole
- Pergole verzi de umbră a parcarilor

3.3.5 Suprafața construită desfășurată;

Proiectul analizat nu prevede realizarea de construcții noi și nu modifică suprafața construită desfășurată a clădirii existente, întrucât intervențiile propuse constau exclusiv în lucrări de amenajare peisagistică, modernizare a spațiilor verzi și reconfigurare a zonelor exterioare (alei, loc de joacă, piațetă urbană, platforme).

În concluzie, suprafața construită desfășurată aferentă investiției propuse este zero, deoarece nu se edifică noi construcții în cadrul proiectului. Intervențiile au caracter exclusiv de amenajare urbană și peisagistică, fără impact asupra volumetriei existente.

3.3.6 Valoarea de inventar a construcției;

Valoarea de inventar a clădirii nu se modifică prin prezenta documentație, întrucât proiectul propus nu vizează lucrări asupra construcției existente, ci amenajarea peisagistică, modernizarea spațiilor verzi și reconfigurarea zonelor exterioare (spații pietonale, loc de joacă, piațetă urbană).

În lipsa unui act contabil actualizat anexat la documentație, valoarea exactă de inventar rămâne cea stabilită în evidențele contabile ale autorității publice locale. Aceasta va fi menționată în fazele ulterioare, dacă este necesară pentru fundamentarea indicatorilor economici.

3.3.7 Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;

Nu este cazul.

3.4 ANALIZA STĂRII CONSTRUCȚIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE ȘI/SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM ȘI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC ÎN CAZUL IMOBILELOR CE BENEFICIAZĂ DE REGIM DE PROTECTIE DE MONUMENT ISTORIC ȘI AL IMOBILELOR AFLATE ÎN ZONELE DE PROTECTIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE;

Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări propuse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiale, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

Analiza expertului tehnic a vizat suprafețele exterioare care fac obiectul investiției, respectiv cele trei zone descrise anterior

Zona 1: spații verzi perimetrale și loc de joacă;

Zona 2: trama stradală a Străzii Mureș;

Zona 3: squarul din fața Pieței Mureș.

Concluziile expertizei tehnice evidențiază următoarele degradări și cauze:

- Degradări ale platformelor carosabile și pietonale: apariția de fisuri și tasări locale, cauzate de trafic intens, lipsa întreținerii periodice și infiltrațiile apelor pluviale.
- Mobilier urban deteriorat sau inexistent: bănci, coșuri de gunoi și echipamente pentru locul de joacă uzate, cu grad redus de siguranță și funcționalitate.
- Spații verzi neglijate și cu vegetație degradată: lipsa unui sistem de irigații și a unui plan coerent de întreținere a condus la pierderea stratului vegetal, sol compactat și apariția vegetației spontane.
- Locul de joacă existent: prezintă echipamente învechite, cu grad ridicat de uzură, neconforme normativelor actuale (SR EN 1176 și SR EN 1177).
- Iluminat public insuficient: în zonele pietonale și spațiile verzi nu există un iluminat ambiental adecvat, ceea ce reduce confortul și siguranța utilizatorilor.

Cauzele principale ale degradărilor sunt:

- Lipsa lucrărilor de modernizare și întreținere în ultimii ani;
- Efectul condițiilor climatice (îngheț-dezghet, ploi abundente, temperaturi extreme);
- Gradul ridicat de utilizare a zonelor (trafic pietonal și auto intens în apropierea Pieței Mureș);
- Concepție urbanistică învechită, care nu răspunde cerințelor actuale de accesibilitate și confort urban.

3.5 STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;

Obiectul expertizei tehnice îl constituie exclusiv zonele exterioare supuse reamenajării (spații verzi, alei pietonale, platforme carosabile și squarul urban). În urma analizelor efectuate la fața locului, s-au constatat următoarele:

- Nu există elemente structurale majore afectate, întrucât suprafețele sunt compuse din straturi asfaltice, pavaje sau platforme betonate, destinate traficului pietonal sau auto ușor.
- Pavajele și platformele existente prezintă degradări locale (fisuri, tasări), cauzate de infiltrarea apei și lipsa întreținerii.
- Spațiile verzi sunt neîntreținute, cu sol compactat și lipsa sistemelor de irigații, afectând stabilitatea vegetației și calitatea mediului urban.
- Locul de joacă existent prezintă echipamente uzate, fără fundații corespunzătoare pentru siguranță, neconforme standardelor actuale (SR EN 1176 și SR EN 1177).

Analiza diagnostic confirmă că nu există riscuri structurale, însă starea tehnică generală a suprafețelor este nesatisfăcătoare din punct de vedere funcțional și estetic, necesitând lucrări ample de modernizare pentru:

- refacerea pavajelor și platformelor;
- introducerea sistemelor de irigații și drenaj;
- dotarea cu mobilier urban și echipamente moderne;
- crearea unui sistem de iluminat public eficient.

3.6 ACTUL DOVEDITOR AL FORTEI MAJORE, DUPĂ CAZ;

În cazul investiției analizate – „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” – nu există evenimente de tip forță majoră care să fi determinat necesitatea realizării proiectului.

Necesitatea investiției este justificată prin:

- gradul avansat de uzură fizică și morală al amenajărilor existente;
- lipsa unui concept urbanistic și peisagistic modern;
- solicitările comunității locale și ale administrației publice de a reabilita zona pentru creșterea calității spațiului public.

Prin urmare, nu există acte sau documente doveditoare privind situații de forță majoră aplicabile acestui proiect.

4 CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;

Fundamentată pe o bază completă de date, obținute în urma observațiilor și investigațiilor efectuate în amplasamentul obiectivului, Expertiza Tehnică a scos în evidență deficiențele și momentul necesar pentru a se interveni în scopul îmbunătățirii condițiilor de circulație pietonală, prin a răspunde nevoilor actuale și viitoare ale utilizatorilor.

Expertiza Tehnică stabilește cauzele care au generat defecțiunile existente și propune soluții tehnice de remediere a acestora, respectiv revitalizarea zonei prin proiectarea unor alei ce oferă posibilitatea de utilizare în condiții normale, de siguranță.

În continuare prezentăm detaliat concluziile Expertizei Tehnice.

Cu privire la traseul în plan

Caracteristicile geometrice ale traseului în plan oferă condiții pentru realizarea lucrărilor de modernizare a drumurilor, prin suprapunere pe traseul existent.

Cu privire la profilul în lung

În general, profilul longitudinal al trotuarelor existente nu pune probleme deosebite, permițând proiectarea unei roșii astfel încât să fie urmărită niveleta existentă, cu respectarea pasului de proiectare corespunzător vitezei de proiectare impuse de traseul în plan.

Cu privire la elementele în profil transversal

Având în vedere că în prezent trotuarele nu prezintă un profil transversal corespunzător prevederilor normelor în vigoare, se impune adoptarea unui profil transversal tip corespunzător normelor și spațiului disponibil în amplasament.

Deformabilitatea și stabilitatea sistemului rutier

Procesul de degradare a structurii rutiere se manifestă, în mod frecvent, prin apariția unor deformații permanente, sub formă de denivelări și fâgașe longitudinale, care influențează planeitatea suprafeței de rulare.

Siguranța în exploatare

Garanția siguranței în exploatare o constituie adoptarea în proiect a unor soluții moderne, care să țină cont de particularitățile aleilor.

Siguranța în exploatare este obiectivul prioritar al administratorului, de aceasta depinzând întreaga activitate legată de circulația pe zonele publice.

Siguranța în exploatare depinde nu numai de standardul și de calitatea suprafeței circulabile și de lucrările conexe, de modul de amenajare al intersecțiilor, de funcționarea sistemelor de scurgere a apelor, de semnalizări, de marcaje, și de toate celelalte măsuri întreprinse pentru siguranța și desfășurarea normală a pietonilor.

Managementul traficului pe timpul execuției lucrărilor

Toate lucrările se vor executa pe terenul studiat, pe tronsoane bine stabilite, în concordanță cu tehnologia de execuție.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Toate punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător legislației rutiere și a celei de protecție a muncii.

Sănătatea oamenilor și protecția mediului

Prevenirea dereglărilor ecologice posibile pe parcursul execuției sau datorate realizării noii investiții propuse se va realiza conform O.U.G. nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, Ordinul Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici de surse staționare.

Măsurile care trebuie luate constau în acțiuni pentru protecția apelor, atmosferei, solului, reducerea zgomotului, asigurarea siguranței și sănătății populației, precum și gestionarea deșeurilor, atât în timpul execuției, cât și după finalizarea investiției.

4.1 CLASA DE RISC SEISMIC

Investiția propusă – „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” – nu include lucrări asupra construcțiilor existente și nu presupune edificarea de construcții noi cu regim de înălțime.

Prin urmare, determinarea clasei de risc seismic nu este aplicabilă pentru prezenta documentație, întrucât lucrările au caracter exclusiv de amenajare urbană și peisagistică (spații verzi, platforme pietonale, alei, locuri de joacă, mobilier urban).

Clădirea existentă – Piața Mureș – se află într-o stare tehnică bună și nu face obiectul prezentului proiect, motiv pentru care nu se realizează expertiză structurală pentru stabilirea clasei de risc seismic.

4.2 PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SOLUȚII DE INTERVENȚII

Au fost luate în calcul două soluții de intervenție pentru amenajarea zonei. Cele două soluții propun aceleași elemente, diferența constând în nivelul finisajelor și în valoarea mobilierului urban.

4.3 SOLUȚIILE TEHNICE ȘI MĂSURILE PROPUSE DE CĂTRE EXPERTUL TEHNIC ȘI, DUPĂ CAZ, AUDITORUL ENERGETIC SPRE A FI DEZVOLTATE ÎN CADRUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII;

Expertiza tehnică efectuată pentru zonele de intervenție a stabilit următoarele măsuri obligatorii pentru reabilitarea și modernizarea platformelor carosabile și pietonale, precum și pentru amenajarea peisagistică:

Reconfigurarea platformelor carosabile și pietonale – Structuri rutiere recomandate

Pentru carosabil (zona rutieră):

- Strat de uzură din mixtură asfaltică BA16 – 4 cm
- Strat de legătură din mixtură asfaltică BA25 – 6 cm
- Strat de bază din balast stabilizat cu ciment – 20 cm
- Strat de fundație din piatră spartă – 15 cm
- Strat de formă din balast – 15 cm



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Pentru trotuare și zone pietonale:

- Pavaj din dale vibropresate / piatră naturală – 6 cm
- Strat de nisip stabilizat – 3 cm
- Strat de fundație din balast – 15 cm

Pentru aleile din parcuri și zone verzi (trafic pietonal ușor):

- Strat de finisaj din pietriș stabilizat sau dale prefabricate – 4-6 cm
- Strat de nisip – 3 cm
- Strat de fundație din balast – 10 cm

Sistem de colectare a apelor pluviale

- Execuția rigolelor carosabile și trotuarelor cu pantă de scurgere minimă 2%;
- Integrarea rigolelor transversale în zonele de acces auto.

Amenajare peisagistică conform proiectului

- Stratul vegetal: pământ fertil min. 25-30 cm, îmbogățit cu humus;
- Strat de mulci decorativ în jurul arborilor pentru protecția solului.

Măsurile complementare

- Respectarea normativelor tehnice privind execuția straturilor (STAS 6400/1 și Normativ AND 605);
- Controlul compactării straturilor (Proctor, min. 98% pentru straturi rutiere);
- Montarea bordurilor înaintea turnării mixturilor asfaltice.

4.4 RECOMANDAREA INTERVENȚIILOR NECESARE PENTRU ASIGURAREA FUNCȚIONĂRII CONFORM CERINTELOR ȘI CONFORM EXIGENTELOR DE CALITATE

Pentru atingerea obiectivelor de modernizare și asigurarea funcționării corespunzătoare a spațiilor urbane și peisagistice din zona Străzii Mureș, se recomandă următoarele categorii de intervenții, în conformitate cu cerințele de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1995 și normativele tehnice aplicabile:

Reabilitarea infrastructurii pietonale și carosabile

- Dezafectarea stratificațiilor deteriorate (trotuare, platforme carosabile);
- Realizarea straturilor rutiere conform expertizei tehnice:
- Carosabil: strat uzură BA16 (4 cm), strat legătură BA25 (6 cm), balast stabilizat (20 cm), piatră spartă (15 cm), balast (15 cm);
- Trotuare: pavaj vibropresat (6 cm), nisip stabilizat (3 cm), balast (15 cm);
- Refacerea bordurilor cu elemente din beton vibropresat, montate conform STAS;
- Execuția rigolelor și a pantelor transversale pentru colectarea apelor pluviale.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Amenajarea peisagistică și a zonelor verzi

- Decopertarea stratului vegetal degradat și înlocuirea cu pământ fertil (min. 25-30 cm);
- Semănarea gazonului și montarea de rulouri în zonele intens circulate;
- Plantarea arborilor, arbuștilor și a gardurilor vii conform proiectului peisagistic;
- Aplicarea unui strat de mulci decorativ pentru protecția rădăcinilor.

Dotarea cu mobilier urban conform normelor și cerințelor de calitate

- Instalarea de bănci ergonomice din materiale rezistente (lemn tratat, structură metalică);
- Montarea pergolelor, meselor de șah, coșurilor pentru colectare selectivă;
- Instalarea suporturilor pentru biciclete și a altor elemente de confort urban.

Modernizarea locului de joacă pentru copii

- Înlocuirea echipamentelor existente cu elemente certificate SR EN 1176 și SR EN 1177;
- Realizarea suprafeței antitraumă (cauciuc turnat sau scoarță decorativă);
- Asigurarea zonelor de umbră prin pergole și arbori de talie mare.

Implementarea unui sistem de iluminat eficient și sigur

- Montarea de stâlpi de iluminat cu tehnologie LED, cu posibilitate de integrare a panourilor fotovoltaice;
- Iluminat ambiental în zonele pietonale și la locul de joacă pentru siguranță sporită.

Instalarea unui sistem automatizat de irigații

- Linii cu aspersoare pentru gazon și sistem prin picurare pentru arbori și arbuști;
- Automatizare prin senzori de umiditate și control programat.

Măsuri pentru accesibilitate și siguranță

- Execuția de rampe pentru persoane cu dizabilități, cu pante $\leq 6\%$;
- Montarea de pavaje tactile pentru orientarea nevăzătorilor;
- Crearea de trasee pietonale sigure, separate de traficul auto.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

5 IDENTIFICAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA

Pentru fundamentarea investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, au fost analizate două scenarii tehnico-economice, care urmăresc implementarea aceluiași funcțiuni și principii de amenajare urbană, dar cu diferențe în ceea ce privește nivelul de finisare, tipul materialelor și valoarea mobilierului urban.

5.1 SOLUȚIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND:

5.1.1 Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

SCENARIUL 1:

Au fost prevăzute următoarele etape de lucrări:

INFRASTRUCTURA

Terasamente

- Decaparea și depozitarea pământului vegetal
- Pământ vegetal pe suprafețe orizontale
- Compactarea și nivelarea patului
- Plantare iarbă
- Spargere carosabil existent
- Spargere trotuar existent
- Dezafectare spațiu verde existent
- Desfacere borduri mici 10 x 15 cm
- Desfacere borduri mari 20 x 25 cm
- Relocare guri de scurgere

SUPRASTRUCTURA

- Suprastructura alei pietonale / terenuri de joacă
- Balast amestec optimal
- Balast stabilizat cu ciment
- Nisip
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

— Pavaj trotuare WIESE Tera Combi

— Pavaj refacere parte carosabila

MOBILIER URBAN

— Banci exterioare

— Masa exterioara de sah cu doua scaune

— Stalp de iluminat cilindric

— Cismea cu apa potabila

— Cos de gunoi exterior

— Tobogan complex loc de joaca

— Leagan loc de joaca cu doua posturi si cuib

— Balansoar cu doua locuri

— Balansoar cu un singur loc

— Pergole verzi locuri de parcare (structura de metal+plante)

Vegetație

ARBORI RĂȘINOȘI

— Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)

— Pinus nigra (pin negru)

— Pseudotsuga menziesii (duglas verde)

ARBORI FOIOȘI

— Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)

— Acer rubrum (arțar roșu)

— Acer saccharinum (paltin argintiu)

— Betula pendula (mesteacăn)

— Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)

— Quercus rubra (stejar roșu)

— Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)

ARBUȘTI

— Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)

— Cornus alba 'Sibirica Variegata'



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- *Cotinus coggygria* 'Rubrifolia' (Royal purple)
- *Juniperus horizontalis* 'Blue Chip' (Glauca)
- *Ligustrum ovalifolium*

IERBURI ORNAMENTALE

- *Imperata cylindrica* 'Red Baron' (7-9/mp)
- *Miscanthus sinensis*
- *Pennisetum alopecuroides* 'Hameln'

ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

- Gazon
- Mulch la baza vegetatiei
- *Vinca minor*

LIANE

- *Wisteria sinensis*

IRIGAȚII

- IRIGAȚIE ASPERSIE
- IRIGAȚIE PICURARE



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

LISTE DE CANTITATI - SCENARIU 1

Nr.	Descriere	Unitate masura	Cantitate		Pret unitar	PREȚ TOTAL	PREȚ PE GRUP
1	2	3	4		5	6=5x4	7
A1	INFRASTRUCTURA						
I.I	Terasamente					737,986.00 lei	
1	Decaparea si depozitarea pamantului vegetal	[m ²]	740		342.00	253,011.60 lei	
2	Pamant vegetal pe suprafete orizontale	[m ²]	363		171.00	62,073.00 lei	
3	Compactarea si nivelarea patului	[m ²]	1256		107.00	134,392.00 lei	
4	Plantare iarba	[m ²]	1210		44.00	53,240.00 lei	
5	Spargere carosabil existent	[m ²]	186		166.00	30,876.00 lei	
6	Spargere trotuar existent	[m ²]	335		9.00	3,011.40 lei	
7	Dezafectare spatiu verde existent	[m ²]	351		482.00	169,182.00 lei	
8	Desfacere borduri mici 10 x 15 cm	[ml]	400		20.00	8,000.00 lei	
9	Desfacere borduri mari 20 x 25 cm	[ml]	410		27.00	11,070.00 lei	
10	Relocare guri de scurgere	[ml]	5		2,626.00	13,130.00 lei	
A2	SUPRASTRUCTURA						
I.II	Suprastructura alei pietonale / terenuri de sport					345,495.00 lei	
1	Balast amestec optimal	[m ³]	312		202.00	62,963.40 lei	
2	Balast stabilizat cu ciment	[m ³]	9		555.00	5,106.00 lei	
3	Nisip	[m ³]	9		143.00	1,315.60 lei	
6	Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm	[m ²]	685		73.00	50,005.00 lei	
7	Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm	[m ²]	85		121.00	10,285.00 lei	
8	Pavele autoblocante pe suprafete carosabile	[m ²]	46		220.00	10,120.00 lei	
9	Pavaj trotuare WIESE Tera Combi	[m ²]	1210		170.00	205,700.00 lei	
A3	MOBILIER URBAN						
I.III	Mobilier urban propus tip 1					301,037.72 lei	
1	Banci exterioare	[buc]	6		2,715.15	16,290.90 lei	
2	Masa exterioara de sah cu doua scaune	[buc]	2		9,087.50	18,175.00 lei	
3	Stalp de iluminat cilindric	[buc]	34		1,846.73	62,788.82 lei	
4	Cisterna cu apa potabila	[buc]	2		4,835.50	9,671.00 lei	
5	Cos de gunoi exterior	[buc]	8		2,535.50	20,284.00 lei	
7	Tobogan complex loc de joaca	[buc]	1		46,130.00	46,130.00 lei	
8	Leagan loc de joaca cu doua posturi si cuib	[buc]	1		22,960.00	22,960.00 lei	
9	Balansoar cu doua locuri	[buc]	2		10,720.00	21,440.00 lei	
10	Balansoar cu un singur loc	[buc]	1		5,295.00	5,295.00 lei	
11	Pergole verzi locuri de parcare (structura de metal+plante)	[buc]	9		8,667.00	78,003.00 lei	
A4	Vegetatie						
I.IV	ARBORI RĂȘINOȘI					106,650.00 lei	
1	Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)	[buc]	2	8,100.00	4,050.00	8,100.00 lei	
2	Pinus nigra (pin negru)	[buc]	18	9,200.00	4,600.00	82,800.00 lei	
3	Pseudotsuga menziesii (duglas verde)	[buc]	2	15,750.00	7,875.00	15,750.00 lei	
II.IV	ARBORI FOIOȘI					295,687.50	
1	Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)	[buc]	3	8,750.00	2,100.00	6,300.00 lei	
2	Acer rubrum (arțar roșu)	[buc]	4	9,000.00	1,800.00	7,200.00 lei	
3	Acer saccharinum (paltin argintiu)	[buc]	19	6,125.00	3,062.50	58,187.50 lei	
4	Betula pendula (mesteacăn)	[buc]	32	11,100.00	2,500.00	80,000.00 lei	
5	Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)	[buc]	24	1,300.00	650.00	15,600.00 lei	
6	Quercus rubra (stejar roșu)	[buc]	37	8,100.00	2,700.00	99,900.00 lei	
7	Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)	[buc]	15	7,600.00	1,900.00	28,500.00 lei	
III.IV	ARBUȘTI					147,695.00 lei	
1	Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)	[buc]	39	412.50	412.50	16,087.50 lei	
2	Cornus alba 'Sibirica Variegata'	[buc]	29	392.50	392.50	11,382.50 lei	
3	Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)	[buc]	20	750.00	750.00	15,000.00 lei	
4	Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauca)	[buc]	42	187.50	187.50	7,875.00 lei	
5	Ligustrum ovalifolium	[buc]	236	412.50	412.50	97,350.00 lei	
IV.IV	IERBURI ORNAMENTALE					7,200.00 lei	
1	Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)	[buc]	150	25.00	25.00	3,750.00 lei	



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

2	Miscanthus sinensis	[buc]	40	30.00	30.00	1,200.00 lei	
3	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	[buc]	150	15.00	15.00	2,250.00 lei	
IV.IV	ACOPERITORI DE SOL SI ALTE MATERIALE					9,660.00 lei	
2	Mulch la baza vegetatiel	[m ²]	202	30.00	30.00	6,060.00 lei	
3	Vinca minor	[buc]	240	15.00	15.00	3,600.00 lei	
V.IV	LIANE					6,000.00 lei	
1	Wisteria sinensis	[buc]	6	1,000.00	1,000.00	6,000.00 lei	
VI.IV	IRIGATII					23,100.00 lei	
1	IRIGATIE ASPERSIE	[m ²]	842	15.00	15.00	12,630.00 lei	
2	IRIGATIE PICURARE	[m ²]	349	30.00	30.00	10,470.00 lei	



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

SCENARIUL 2:

Au fost prevăzute următoarele etape de lucrări:

Terasamente

- Decaparea și depozitarea pământului vegetal
- Pământ vegetal pe suprafețe orizontale
- Compactarea și nivelarea patului aleilor pietonale/terenurilor de sport
- Plantare iarba
- Spargere carosabil existent
- Spargere trotuar existent
- Dezafectare spațiu verde existent
- Desfacere borduri mici 10 x 15 cm
- Desfacere borduri mari 20 x 25 cm
- Relocare guri de scurgere

SUPRASTRUCTURA

- Suprastructura alei pietonale/terenuri de sport
- Balast amestec optimal
- Balast stabilizat cu ciment
- Nisip
- Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16
- Beton asfaltic deschis strat de legătura BAD22.5
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm
- Pavaj trotuare WIESE Tera Combi

MOBILIER URBAN

- Mobilier urban propus tip 1
- Bănci exterioare ZANO
- Masă exterioară de șah INTERPLAY
- Masă exterioară de șah dublă INTERPLAY



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Stâlp de iluminat conic STREET LIGHTING
- Cișmea cu apă potabilă MURDOK
- Cișmea cu apă potabilă cu opțiunea de umplere recipient MURDOK
- Coș de gunoi exterior ZANO
- Grup sanitar cu autocurățire COMEXROM
- Tobogan complex loc de joacă 1-8 ani VINCI PLAY
- Tobogan complex loc de joacă 3-14 ani VINCI PLAY
- Leagăn cuib LEDON
- Leagăn șezlong VINCI PLAY
- Balansoar cu două locuri VINCI PLAY

Vegetație

ARBORI RĂȘINOȘI

- Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)
- Pinus nigra (pin negru)
- Pseudotsuga menziesii (duglas verde)

ARBORI FOIOȘI

- Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)
- Acer rubrum (arțar roșu)
- Acer saccharinum (paltin argintiu)
- Betula pendula (mesteacăn)
- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)
- Quercus rubra (stejar roșu)
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)

ARBUȘTI

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)
- Cornus alba 'Sibirica Variegata'
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauca)
- Ligustrum ovalifolium



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

— IERBURI ORNAMENTALE

- Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)
- Miscanthus sinensis
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'

ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

- Gazon
- Mulch la baza vegetației
- Vinca minor

LIANE

- Wisteria sinensis

IRIGAȚII

- IRIGAȚIE ASPERSIE
- IRIGAȚIE PICURARE



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MURES, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

LISTE DE CANTITATI - SCENARIU 2

	Descriere	Unitate masura	Cantitate	Pret unitar	PRET TOTAL	PRET PE GRUP
1	2	3	4	5	6=5x4	7
A1	INFRASTRUCTURA					
I.I	Terasamente				890,920.10 lei	
1	Decaparea si depozitarea pamantului vegetal	[m ³]	888	342.00	303,696.00 lei	
2	Pamant vegetal pe suprafete orizontale	[m ³]	394	171.00	67,356.90 lei	
3	Compactarea si nivelarea patului aleilor pietonale / terenurilor de sport	[m ²]	1647	107.00	176,229.00 lei	
4	Plantare iarba	[m ²]	1313	44.00	57,772.00 lei	
5	Spargere carosabil existent	[m ³]	491	166.00	81,472.80 lei	
6	Spargere trotuar existent	[m ³]	335	9.00	3,011.40 lei	
7	Dezafectare spatiu verde existent	[m ³]	351	482.00	169,182.00 lei	
8	Desfacere borduri mici 10 x 15 cm	[ml]	400	20.00	8,000.00 lei	
9	Desfacere borduri mari 20 x 25 cm	[ml]	410	27.00	11,070.00 lei	
10	Relocare guri de scurgere	[ml]	5	2,626.00	13,130.00 lei	
A2	SUPRASTRUCTURA					
I.II	Suprastructura alei pietonale / terenuri de sport				511,825.05 lei	
1	Balast amestec optimal	[m ³]	289	202.00	58,378.00 lei	
	Balast stabilizat cu ciment	[m ³]	98	555.00	54,501.00 lei	
2	Nisip	[m ³]	163	143.00	23,347.61 lei	
3	Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16	[m ²]	491	45.00	22,095.00 lei	
4	Beton asfaltic deschis strat de legatura BAD22.5	[t]	113	508.00	57,368.44 lei	
5	Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm	[m ²]	685	73.00	50,005.00 lei	
6	Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm	[m ²]	410	121.00	49,610.00 lei	
7	Pavaj trotuare WIEGE Terra Combi	[m ²]	1156	170.00	196,520.00 lei	
A3	MOBILIER URBAN					
I.III	Mobilier urban propus tip 1				734,315.20 lei	
1	Banci exterioare ZANO	[buc]	6	6,225.00	37,350.00 lei	
2	Masa exterioara de sah INTERPLAY	[buc]	2	21,720.00	43,440.00 lei	
3	Masa exterioara de sah dubla INTERPLAY	[buc]	1	32,790.00	32,790.00 lei	
4	Stalp de iluminat conic STREET LIGHTING	[buc]	34	2,587.80	87,985.20 lei	
5	Cisnea cu apa potabila MURDOK	[buc]	1	19,260.00	19,260.00 lei	
6	Cisnea cu apa potabila cu optiunea de umplere recipient MURDOK	[buc]	1	34,520.00	34,520.00 lei	
7	Cos de gunoi exterior ZANO	[buc]	8	5,467.50	43,740.00 lei	
8	Grup sanitar cu autocuratare COMEXROM	[buc]	1	246,560.00	246,560.00 lei	
9	Tobogan complex loc de joaca 1-8 ani VINCI PLAY	[buc]	1	38,950.00	38,950.00 lei	
10	Tobogan complex loc de joaca 3-14 ani VINCI PLAY	[buc]	1	81,430.00	81,430.00 lei	
11	Leagan cuib LEDON	[buc]	1	24,250.00	24,250.00 lei	
12	Leagan sezlong VINCI PLAY	[buc]	1	26,040.00	26,040.00 lei	
13	Balansoar cu doua locuri VINCI PLAY	[buc]	3	6,000.00	18,000.00 lei	
A4	Vegetatie					
I.IV	ARBORI RĂȘINOȘI				213,300.00 lei	
1	Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)	[buc]	2	8,100.00	16,200.00 lei	
2	Pinus nigra (pin negru)	[buc]	18	9,200.00	165,600.00 lei	
3	Pseudotsuga menziesii (duglas verde)	[buc]	2	15,750.00	31,500.00 lei	
II.IV	ARBORI FOIOȘI				1,024,275.00	
1	Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)	[buc]	3	8,750.00	26,250.00 lei	
2	Acer rubrum (arțar roșu)	[buc]	4	9,000.00	36,000.00 lei	
3	Acer saccharinum (paltin argintiu)	[buc]	21	6,125.00	128,625.00 lei	
4	Betula pendula (mesteacăn)	[buc]	35	11,100.00	388,500.00 lei	
5	Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)	[buc]	24	1,300.00	31,200.00 lei	



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

6	Quercus rubra (stejar rosu)	[buc]	37	8,100.00	299,700.00 lei	
7	Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)	[buc]	15	7,600.00	114,000.00 lei	
III.IV ARBUȘTI					147,695.00 lei	
1	Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)	[buc]	39	412.50	16,087.50 lei	
2	Cornus alba 'Sibirica Variegata'	[buc]	29	392.50	11,382.50 lei	
3	Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)	[buc]	20	750.00	15,000.00 lei	
4	Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauc)	[buc]	42	187.50	7,875.00 lei	
5	Ligustrum ovalifolium	[buc]	236	412.50	97,350.00 lei	
IV.IV IERBURI ORNAMENTALE					142,040.00 lei	
1	Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)	[buc]	150	25.00	3,750.00 lei	
2	Miscanthus sinensis	[buc]	40	30.00	1,200.00 lei	
3	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	[buc]	150	15.00	2,250.00 lei	
IV.IV ACOPERITORI DE SOL SI ALTE MATERIALE					37,360.00 lei	
1	Gazon	[m ²]	1108	25.00	27,700.00 lei	
2	Mulch la baza vegetatiei	[m ²]	202	30.00	6,060.00 lei	
3	Vinca minor	[buc]	240	15.00	3,600.00 lei	
V.IV LIANE					6,000.00 lei	
1	Wisteria sinensis	[buc]	6	1,000.00	6,000.00 lei	
VI.IV IRIGATII					24,060.00 lei	
1	IRIGATIE ASPERSIE	[m ²]	842	15.00	12,630.00 lei	
2	IRIGATIE PICURARE	[m ²]	381	30.00	11,430.00 lei	

5.1.1.1 Consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Pentru investiția „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu sunt necesare lucrări de consolidare a elementelor structurale, deoarece:

- Nu se intervine asupra construcției existente (Piața Mureș);
- Proiectul nu presupune realizarea de construcții noi cu regim de înălțime sau elemente structurale complexe;
- Intervențiile prevăzute au caracter exclusiv urban și peisagistic (refacere platforme, alei, spații verzi, dotări urbane).

Prin urmare, consolidarea structurală nu se aplică în cazul prezentei documentații.

5.1.1.2 Protejarea, repararea elementelor nestructurale și antropice existente valoroase, după caz;

În cadrul amplasamentului aferent proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu au fost identificate elemente nestructurale, artistice sau antropice cu valoare istorică, arhitecturală sau culturală care să necesite protejare sau restaurare.

5.1.1.3 Intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

În perimetrul vizat de proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu au fost identificate elemente antropice sau construcții cu valoare arhitecturală, culturală sau istorică care să necesite lucrări speciale de protejare sau conservare.

5.1.1.4 Demolarea parțială a unor elemente structurale/nestructurale, cu/fără modificarea circulației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

În cadrul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu se intervine asupra clădirii existente (Piața Mureș) și, prin urmare, nu sunt prevăzute lucrări de demolare parțială sau totală a elementelor structurale ale construcției.

Cu toate acestea, pentru implementarea noilor amenajări urbane și peisagistice, sunt necesare următoarele lucrări de demontare și dezafectare a elementelor nestructurale existente, fără impact asupra funcțiunii clădirii:

- Demontarea mobilierului urban deteriorat (bănci, coșuri de gunoi, pergole);
- Demontarea echipamentelor locului de joacă existente, care sunt uzate și neconforme normativelor SR EN 1176 și SR EN 1177;
- Îndepărtarea pavajelor și bordurilor degradate din zonele pietonale și carosabile care urmează a fi reconfigurate;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Frezarea stratului asfaltic în zonele cu circulație auto ce vor fi reamenajate conform noii trame stradale;
- Eliminarea fundațiilor locale ale platformelor (unde este cazul), pentru a permite montarea noilor finisaje și refacerea stratificațiilor.

Aceste lucrări de dezafectare vor fi realizate fără modificarea funcțiunii existente a pieței și nu vor afecta structura clădirii principale.

5.1.1.5 Introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Introducerea unor elemente structurale, nu este cazul.

În cadrul investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, se prevăd lucrări de introducere a unor elemente nestructurale suplimentare, necesare pentru îmbunătățirea funcționalității și a calității spațiului urban.

Elemente nestructurale propuse:

- Mobilier urban nou: bănci, coșuri pentru colectare selectivă, mese de șah;
- Pergole metalice sau din lemn stratificat, cu rol estetic și de umbrire, amplasate în zona platformei de parcare;
- Echipamente moderne pentru locul de joacă, certificate conform normativelor SR EN 1176 și SR EN 1177, cu zone antitraumă din scoarță decorativă sau cauciuc turnat;
- Stâlpi de iluminat cu tehnologie LED, cu posibilitate de integrare a panourilor fotovoltaice, pentru eficiență energetică;
- Sistem automatizat de irigații (aspersiune pentru gazon, picurare pentru vegetație decorativă);
- Pavaje și borduri noi, realizate din materiale rezistente la uzură;

5.1.1.6 Introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

În cazul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18 24, Sector 1, București”, nu se impune introducerea de dispozitive antiseismice, întrucât:

- Lucrările prevăzute nu includ intervenții asupra construcției existente (Piața Mureș);
- Proiectul nu presupune realizarea de construcții noi cu regim de înălțime sau structuri supuse riscului seismic;
- Investiția se limitează la amenajări exterioare (spații verzi, pavaje, mobilier urban, loc de joacă), care nu necesită sisteme antiseismice.

Prin urmare, acest tip de intervenție nu este aplicabil în cadrul prezentei documentații.

5.1.2 Descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/ echipamentelor aferente construcției, demontări/ montări, debranșări/ branșări, finisaje la interior/ exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu prevede intervenții asupra construcției existente (Piața Mureș) și nu implică lucrări de hidroizolație, termoizolație sau reabilitare structurală. Totuși, pentru implementarea soluției tehnice propuse, sunt necesare lucrări complementare, strict necesare pentru asigurarea funcționalității și siguranței zonelor reamenajate:

Demontări și dezafectări

- Demontarea mobilierului urban existent (bănci, coșuri de gunoi, pergole) degradat;
- Dezafectarea echipamentelor vechi de joacă, neconforme normativelor;
- Îndepărtarea pavajelor și a bordurilor deteriorate;
- Frezarea stratului asfaltic uzat și evacuarea materialelor rezultate conform legislației.

Refacerea stratificațiilor și îmbunătățirea terenului suport

Compactarea terenului în zonele de alei și platforme pietonale;

- Execuția straturilor conform expertizei tehnice;
- Carosabil: BA16 (4 cm) + BA25 (6 cm) + balast stabilizat (20 cm) + piatră spartă (15 cm) + balast (15 cm);
- Trotuare și zone pietonale: pavaj (6 cm) + nisip (3 cm) + balast (15 cm).

Instalarea și modernizarea echipamentelor urbane

- Montarea mobilierului urban nou: bănci, pergole, mese de șah, coșuri de gunoi;
- Montarea echipamentelor pentru locul de joacă certificate SR EN 1176/1177;

Reconfigurarea instalațiilor aferente spațiului exterior

- Montarea unui sistem de iluminat public modern, cu stâlpi LED;
- Implementarea unui sistem automat de irigații, cu alimentare din rețeaua existentă;
- Posibile branșamente sau reconfigurări locale pentru alimentarea echipamentelor (iluminat, fântână interactivă).

Finisaje exterioare și amenajări estetice

- Realizarea de pavaje estetice;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Piațetă interactivă cu finisaje rezistente la trafic pietonal și jeturi de apă integrate;
- Aplicarea stratului de mulci decorativ pentru protejarea vegetației.

Aceste lucrări sunt strict necesare pentru asigurarea funcționalității și siguranței zonelor reamenajate, respectând normele tehnice în vigoare și principiile dezvoltării urbane durabile.

5.1.3 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se referă exclusiv la amenajări exterioare (spații verzi, alei pietonale, platforme carosabile, locuri de joacă, mobilier urban), fără a include construcții cu regim de înălțime sau elemente structurale complexe. Cu toate acestea, implementarea și exploatarea investiției pot fi influențate de anumite riscuri naturale, antropice și climatice:

Factori naturali și climatici:

- Precipitații abundente și variații extreme de temperatură (îngheț-dezghet): pot provoca tasări ale platformelor, fisuri în pavaj și deteriorarea straturilor rutiere;
- Secetă prelungită și temperaturi ridicate: pot afecta starea vegetației dacă nu se implementează un sistem automat de irigații;
- Fenomenul „insulei de căldură” urbană: specific zonelor dens construite, poate influența confortul utilizatorilor în lipsa zonelor umbrite;
- Vânturi puternice: pot deteriora echipamentele de joacă și pergolele dacă nu sunt corect ancorate.

Factori antropici:

- Utilizare intensă a zonelor pietonale și a locului de joacă: poate duce la uzura prematură a echipamentelor și a pavajelor;
- Acte de vandalism: mobilierul urban, echipamentele de joacă și iluminatul pot fi expuse riscului de distrugere;
- Trafic auto în proximitate: riscuri de deteriorare a zonelor pietonale și de poluare, dacă nu se realizează delimitări și semnalizări corespunzătoare.

Măsurile de diminuare a vulnerabilităților:

- Execuția corectă a straturilor rutiere și a fundațiilor pentru platforme conform expertizei tehnice;
- Implementarea unui sistem automatizat de irigații pentru menținerea vegetației în perioadele secetoase;
- Plantarea arborilor de talie mare și instalarea pergolelor pentru asigurarea umbririi naturale și reducerea efectului de insulă termică;
- Utilizarea materialelor rezistente la uzură și vandalism (pavaje vibropresat, mobilier urban metalic protejat anticoroziv);

5.1.4 Informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

Amplasamentul vizat de proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice, situri arheologice sau clădiri cu valoare arhitecturală și nu este inclus într-o zonă construită protejată, conform Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului București și reglementărilor urbanistice în vigoare.

5.1.5 Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizărilor de intervenție;

LEGENDĂ SUPRAFEȚE	
	SPAȚIU VERDE
	CURBE DE NIVEL COTATE (205,5 MC PĂMÂNT VEGETAL)
	BETON DRENANT GRI DESCHIS (1151 MP)
	PAVAJ (49 MP)
	BETON ZIDURI SPRIJIN (64,1 MP)
	ȘEZUT LEMN FRASIN TERMOTRATAT PT. ZIDURI SPRIJIN (27 MP)
	PAVAJ ADIACENT LOCURILOR DE PARCARE (14,4 MP)
	DALE BETON 120X40CM (16 BUC)
MOBILIER URBAN	
	BĂNCI (6 BUC)
	MASĂ ȘAH (3 BUC)
	STĂLPILUMINAT (34 BUC)
	CIȘMEA APĂ POTABILĂ (2 BUC)
	COȘ GUNOI (8 BUC)

PROPUNERE MOBILIER URBAN SCENARIUL 1:

Nr. Crt.	MOBILIER URBAN	BUC	VARIANTA II DE PRODUS - denumire	Producator	Lnk produs	Imagine produs
1	Banici exterioare	6,00	Banca agrement	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
2	Masa de sah exterioare	2,00	Masa de sah cu scaune	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
3	Stalpi de iluminat (conic, 4 m)	34,00	Stalp iluminat cilindric 4 m	STREET LIGHTING	https://streetlighting.ro/iluminat-public/	
4	Cisnea apa potabila	2,00	Cisnea	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
5	Cos de gunoi exterior	8,00	Cos de gunoi	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
6	Grup sanitar cu atocuratare	1,00	Toaleta cu autocuratare	COMEXROM	https://eco-toilet.ro/	
7	Tobogan pentru loc de joaca (co	1,00	Complex de joaca	ENCHO	https://www.etebg.net/ro//	
8	Leagan loc de joaca	1,00	Leagan si cuib	ENCHO	https://www.etebg.net/ro//	
9	Balansoar loc de joaca	1,00	Balansoar 2 locuri	ENCHO	https://www.etebg.net/ro//	
10	Balansoar loc de joaca	2,00	Balansoar 1 loc	ENCHO	https://www.etebg.net/ro//	
11	Pergole verzi	9,00	Pergole verzi la locurile de parcare	GREEN PARKING SOLUTIONS	https://green-parking.ro/	

PROPUNERE MOBILIER URBAN SCENARIUL 2:

Nr. Crt.	MOBILIER URBAN	BUC	VARIANTA I DE PRODUS - denumire	Producator	Link producator	Imagine produs
1	Banci exterioare	6,00	Banca Scandik	ZANO	https://www.zano-streetfurniture.com/street-furniture/catalogue/benches/scandik-bench-02-	
2	Masa de sah exterioare 1	2,00	Masa de sah patrata	INTERPLAY	https://www.interplay.eu/offer/Concrete-table-for-chess---checkers-01	
2.1	Masa de sah exterioare 2	1,00	Masa de sah dubla	INTERPLAY	https://www.interplay.eu/offer/Concrete-table-for-chess---checkers-02	
3	Stalpi de iluminat (conic, 4 m)	34,00	Stalp iluminat conic 4 m	STREET LIGHTING	https://streetlighting.ro/iluminat-public/	
4	Cisnea apa potabila 1	1,00	Cisnea	MURDOCK	https://www.murdockmf.com/pedestal-mounted-drinking-fountain-grf35	
4.1	Cisnea apa potabila 2	1,00	Cisnea cu optiune umplere recipiente	MURDOCK	https://www.murdockmf.com/outdoor-bottle-filler-drinking-fountain-gym74	
5	Cos de gunol exterior	8,00	Cos de gunol Scandik	ZANO	https://www.zano-streetfurniture.com/street-furniture/catalogue/litter-bins/litter-bin-scandik-03-	
6	Grup sanitar cu atocurare	1,00	Toaleta cu autocuratare (inclusiv pentru persoane cu dizabilitati)	COMEXROM	https://eco-toilet.ro/	
7	Tobogan pentru loc de joaca	1,00	Complex de joaca 1-8 ani	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/steelpus/steel-1724	
7.1	Tobogan pentru loc de joaca	1,00	Complex de joaca 3-14 ani	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/steelpus/steel-1710	
8	Leagan loc de joaca	1,00	Leagan cuib	LEDON	https://www.ledonplay.com/product/1175/	
8.1	Leagan loc de joaca cuib	1,00	Leagan sezlong	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/swing/swing-st0517	
9	Balansoar loc de joaca	3,00	Balansoar 2 locuri	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/swing/swing-st0500	



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

5.2 NECESARUL DE UTILITĂȚI REZULTATE, INCLUSIV ESTIMĂRI PRIVIND DEPĂȘIREA CONSUMURILOR INITIALE DE UTILITĂȚI ȘI MODUL DE ASIGURARE A CONSUMURILOR SUPLIMENTARE

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu implică realizarea de construcții cu funcțiuni suplimentare care să genereze consumuri semnificative de utilități față de situația actuală.

5.3 DURATA DE REALIZARE ȘI ETAPELE PRINCIPALE CORELATE CU DATELE PREVĂZUTE ÎN GRAFICUL ORIENTATIV DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, DETALIAT PE ETAPELE SUPLIMENTARE

NR. CRT	FAZA	AN I		
		LUNA 1	LUNA 2	LUNA 3
1	Desfacere carosabil, alei, spatiu verde existent			
2	Carosabil, alei pietonale, spatiu verde nou propuse			
3	Rețele de iluminat			
4	Rețele de irigații			
5	Rețele de drenaj			
6	Amenajarea terenului			
7	Plantare vegetatie propusa			
8	Instalare mobilier urban			

Durata de execuție a lucrărilor este de 3 luni calendaristice.

5.4 COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:

Pentru ambele scenarii analizate au fost elaborate listele de cantități de lucrări pe specialități, pe baza cărora s-au întocmit devize generale, în vederea obținerii unei estimări de cost cât mai apropiate de valoarea reală a investiției.

5.4.1 Costurile pentru realizarea investiției, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/ revizuirii/ actualizării documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

SCENARIUL 1:



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

SCENARIU2:

Proiectant: COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.
Obiectivul: REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A
SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES
NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizării

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		35,000.00	7,350.00	42,350.00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.3	Expertizare tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	190,000.00	39,900.00	229,900.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0.00	0.00	0.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	45,000.00	9,450.00	54,450.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	135,000.00	28,350.00	163,350.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	0.00	0.00	0.00
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigentie de santier	0.00	0.00	0.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate și sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		200,000.00	42,000.00	242,000.00

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1,630,406.44	342,385.35	1,972,791.79
4.1.1	1 Construire parc	1,630,406.44	342,385.35	1,972,791.79
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	250,000.00	52,500.00	302,500.00
4.3.1	1 Construire parc	250,000.00	52,500.00	302,500.00
	Utilaje si echipamente aferente obiectului Construire parc	250,000.00	52,500.00	302,500.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
4.5.1	1 Construire parc	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
	Dotari aferente obiectului Construire parc	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		3,835,525.47	805,460.35	4,640,985.82

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	19,500.00	4,095.00	23,595.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	15,000.00	3,150.00	18,150.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	4,500.00	945.00	5,445.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	18,484.47	0.00	18,484.47
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	8,402.03	0.00	8,402.03



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	1,680.41	0.00	1,680.41
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	8,402.03	0.00	8,402.03
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	168,040.64	35,288.54	203,329.18
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		206,025.11	39,383.54	245,408.65

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervelor de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	1,021,381.37	0.00	1,021,381.37
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		1,021,381.37	0.00	1,021,381.37

TOTAL REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI		5,297,931.95	894,193.88	6,192,125.84
TOTAL Constructii+Montaj		1,680,406.44	352,885.35	2,033,291.79

Director

Sef proiect

Ofertant



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

TOTAL INVESTIȚIE SCENARIU 1 :

- Valoare totală investiție (cu TVA): 3.453.959,50 lei
- Valoare fără TVA: 2.854.511,98 lei

TOTAL INVESTIȚIE SCENARIU 2:

- Valoare totală investiție (cu TVA): 6.490.889,18 lei
- Valoare fără TVA: 5.553.721,77 lei

5.4.2 Costuri estimative de operare pe durata normată de viață/ amortizare a investiției;

Durata normată de viață pentru amenajările urbane și peisagistice este estimată la 10–15 ani, în conformitate cu normele tehnice și practicile curente privind mobilierul urban, echipamentele de joacă, iluminatul și amenajările peisagistice. În această perioadă, se vor înregistra costuri de operare și întreținere, necesare pentru menținerea funcționalității și siguranței spațiului public.

Principalele categorii de costuri de operare sunt:

- Întreținerea spațiilor verzi: tunderea gazonului, toaletarea arborilor, înlocuirea plantelor uscate, aplicarea tratamentelor fitosanitare;
- Întreținerea mobilierului urban și a echipamentelor de joacă: verificarea periodică a stării tehnice, reparații curente sau înlocuiri la nevoie;
- Întreținerea sistemului de iluminat public: înlocuirea surselor LED defecte și mentenanță periodică a stâlpilor și circuitelor;
- Costuri cu energia electrică: pentru iluminatul public și pentru funcționarea fântânii interactive;
- Întreținerea sistemului automat de irigații: revizii periodice, înlocuirea componentelor uzate;
- Servicii de salubritate: golirea coșurilor de gunoi, curățarea aleilor și spațiilor publice.

Estimarea anuală a costurilor de operare (scenariu standard):

- Spații verzi: 80.000 – 100.000 lei/an;
- Mentenanță mobilier urban și locuri de joacă: 40.000 – 60.000 lei/an;
- Iluminat public și energie electrică: 20.000 – 30.000 lei/an;
- Întreținere fântână interactivă și irigații: 15.000 – 20.000 lei/an.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Total estimativ anual: 155.000 – 210.000 lei (în funcție de condițiile climatice și de nivelul de utilizare).

Pe durata normată de viață de 15 ani, costurile totale de operare se vor situa între 2.325.000 și 3.150.000 lei, fără a include indexările anuale.

Pentru scenariul premium, costurile vor fi cu cca. 10-15% mai mari, datorită prezenței mobilierului urban de calitate superioară și a echipamentelor de joacă complexe, necesitând o mentenanță mai atentă.

5.5 SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTITIEI:

Investiția este concepută pe principii de dezvoltare durabilă, având în vedere utilizarea materialelor rezistente, implementarea soluțiilor eficiente energetic și integrarea unor sisteme prietenoase cu mediul. Proiectul asigură adaptarea la schimbările climatice prin crearea de zone verzi extinse, utilizarea vegetației rezistente și amenajarea suprafețelor permeabile pentru gestionarea apelor pluviale. Totodată, se urmărește reducerea costurilor de întreținere prin automatizarea proceselor (irigații, iluminat) și alegerea echipamentelor cu durată lungă de viață.

Detaliile privind măsurile tehnice, economice și de mediu care susțin sustenabilitatea vor fi prezentate în subcapitolele următoare.

5.5.1 Impactul social și cultural;

Implementarea proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” are un impact semnificativ asupra comunității locale, atât din punct de vedere social, cât și cultural:

Impact social

- Creșterea calității vieții prin crearea unui spațiu public modern, sigur și accesibil tuturor categoriilor sociale, inclusiv persoanelor cu dizabilități;
- Promovarea interacțiunii comunitare, oferind locuri de recreere, zone de joacă și spații destinate activităților în aer liber;
- Îmbunătățirea siguranței prin modernizarea iluminatului public și amenajarea unui mediu urban prietenos, care descurajează vandalismul și comportamentele antisociale;
- Stimularea activităților recreative și sportive în aer liber, contribuind la un stil de viață sănătos.

Impact cultural

- Revalorizarea spațiului urban prin integrarea de elemente estetice și peisagistice care îmbunătățesc identitatea vizuală a zonei;
- Crearea unei zone atractive pentru evenimente comunitare și activități culturale, precum târguri, expoziții sau activități educative în aer liber;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Promovarea unui model urban sustenabil, care respectă tendințele actuale de amenajare a spațiilor publice, în concordanță cu strategiile culturale și urbane ale Municipiului București.

Proiectul va contribui la revitalizarea socială a zonei, oferind un spațiu incluziv, funcțional și estetic, care va deveni un reper urban și un punct de atracție pentru comunitatea locală.

5.5.2 Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Proiectul se desfășoară pe o suprafață totală de 9.019 mp, conform cărților funciare, împărțită în:

- Zona 1: acces către „Biroul Cetățeanului”, loc de joacă și spații verzi;
- Zona 2: trama stradală – Strada Mureș;
- Zona 3: piațeta din fața Pieței Mureș.

Tipurile de lucrări includ:

- Amenajări peisagistice (gazon, arbori, arbuști, gard viu);
- Execuție platforme pietonale și carosabile cu pavaje și stratificații conform expertizei tehnice;
- Montaj mobilier urban și pergole;
- Instalarea iluminatului public LED și a sistemului automat de irigații;
- Montarea echipamentelor de joacă certificate.

În faza de realizare

Implementarea proiectului va necesita:

- Echipe de lucrări de construcții și drumuri pentru decopertări, stratificații și montaj pavaje (aprox. 10–15 muncitori);
- Specialiști peisagiști și horticultori pentru pregătirea solului, plantări și sistem de irigații (aprox. 8–10 muncitori);
- Echipe pentru mobilier urban și loc de joacă (4–5 muncitori);
- Echipe electricieni și instalatori pentru iluminat și irigații (4–6 muncitori).

Total estimat: între 30 și 40 locuri de muncă temporare, pe durata execuției (6–8 luni).

În faza de operare

Pentru menținerea funcționalității pe termen lung:

- Întreținerea spațiilor verzi (tundere, fertilizare, plantări sezoniere) → 2–3 persoane;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Curățenie și salubritate (alei, mobilier, coșuri gunoi) → 1–2 persoane;
- Întreținerea iluminatului public, mobilierului și echipamentelor de joacă → 1–2 tehnicieni;
- Mentenanța sistemului de irigații → 1 persoană (ocazional).

Total estimat: 5–7 locuri de muncă permanente, asigurate prin contractarea serviciilor de întreținere urbană.

Investiția generează un impact socio-economic pozitiv, prin crearea de locuri de muncă temporare în faza de execuție și asigurarea întreținerii prin locuri de muncă permanente în faza de operare.

5.5.3 Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se realizează în intravilanul municipiului, într-o zonă urbanizată, fără arii naturale protejate sau situri de importanță ecologică. Conform reglementărilor urbanistice și verificărilor efectuate, nu există habitate naturale sau specii protejate pe amplasament sau în vecinătatea imediată.

Impactul potențial asupra factorilor de mediu în faza de execuție

- Sol: impact temporar prin decopertări, excavații și transportul materialelor; risc redus de poluare accidentală în caz de manipulare necorespunzătoare a materialelor;
- Aer: emisii reduse de praf și noxe din activitatea utilajelor;
- Apă: nu se prevăd poluări semnificative; apele pluviale se vor colecta prin rigole și evacuare controlată;
- Zgomot: nivel crescut temporar în perioada execuției, specific șantiierelor urbane;
- Deșeuri: rezultate din dezafectări (pavaje, mobilier urban), care vor fi gestionate conform legislației privind deșeurile din construcții.

Impactul în faza de exploatare

- Pozitiv asupra mediului:
 - Creșterea suprafeței vegetale (gazon, arbori, arbuști) cu rol în reducerea poluării aerului și atenuarea efectului de „insulă termică”;
 - Îmbunătățirea infiltrării apelor pluviale prin zonele verzi și pavaje permeabile;
 - Crearea unui microclimat favorabil pentru comunitate;
- Reducerea consumului energetic: utilizarea iluminatului LED și a posibilităților de integrare a panourilor fotovoltaice;
- Gestionarea eficientă a apei: prin sistem de irigații automatizat și fântână cu recirculare.

Impact asupra biodiversității și a siturilor protejate

- Nu există situri Natura 2000, rezervații naturale sau zone de protecție a biodiversității în perimetrul de intervenție;
- Plantarea de arbori și arbuști va contribui la creșterea biodiversității locale, oferind habitat pentru păsări și insecte polenizatoare.

Măsuri de protecție a mediului în timpul lucrărilor

- Împrejmuirea arborilor păstrați pentru a evita deteriorarea rădăcinilor;
- Limitarea emisiilor de praf prin umezirea solului în perioadele uscate;
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate și transportul către unități autorizate;
- Respectarea legislației privind zgomotul și lucrul pe timp de zi.

Impactul asupra mediului este pozitiv pe termen lung, datorită creării unui spațiu verde modern, cu vegetație abundentă, care contribuie la îmbunătățirea calității aerului și la adaptarea zonei la schimbările climatice.

5.6 ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRLOR DE INTERVENȚIE:

Analiza financiară și economică are ca scop determinarea sustenabilității investiției și alegerea scenariului optim din punct de vedere tehnic, funcțional și economic. În conformitate cu prevederile HG 907/2016, pentru proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, au fost evaluate două scenarii tehnico-economice, ambele respectând cerințele de calitate și funcționalitate:

- Scenariul 1 – Varianta standard: soluție cu costuri optimizate, utilizând materiale și echipamente cu durabilitate ridicată și design standard;
- Scenariul 2 – Varianta premium: soluție cu investiție majorată, datorată utilizării mobilierului urban și a finisajelor premium;

Analiza comparativă se bazează pe:

- Valoarea totală a investiției (devize generale scenarii 1 și 2);
- Structura costurilor pe capitole de lucrări;
- Estimarea costurilor de operare și întreținere pe durata de viață a investiției;
- Beneficiile sociale, de mediu și economice pe termen lung;

Indicatorii economici de performanță: raport cost-beneficiu (C/B) și justificarea opțiunii recomandate.

Rezultatele detaliate ale analizei vor fi prezentate în subcapitolele următoare, incluzând tabele comparative, grafice și concluzii asupra scenariului optim pentru implementare.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

5.6.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

Analiza financiară și economică aferentă investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” a fost realizată conform cerințelor HG 907/2016 și în baza principiilor de evaluare cost-beneficiu pentru investițiile publice.

Perioada de referință

- Durata de implementare a proiectului: 3 luni;
- Durata normată de viață a investiției: 15 ani (conform caracteristicilor materialelor și echipamentelor utilizate pentru amenajările urbane și peisagistice);
- Perioada de analiză economică: 15 ani, începând cu anul punerii în funcțiune.

Cadrul de analiză

Analiza este fundamentată pe următoarele componente:

- Scenariul de referință (fără investiție): menținerea situației actuale, caracterizată prin spații verzi degradate, mobilier urban nefuncțional, pavaje deteriorate, loc de joacă neconform și lipsa unui sistem de irigații și iluminat modern;
- Scenariile analizate (cu investiție):
 - Scenariul 1 (standard): implementarea unei soluții tehnico-economice optimizate, cu costuri moderate și dotări conforme standardelor actuale;
 - Scenariul 2 (premium): implementarea unei soluții cu mobilier urban de calitate superioară, finisaje premium;

Ipoteze generale utilizate în analiză

- Prețurile și valorile de investiție: preluate din devizele generale întocmite pentru fiecare scenariu;
- Costurile de operare și întreținere: estimate anual în funcție de tipurile de lucrări, suprafețele amenajate (9.019 mp) și durata de viață a materialelor;
- Rata de actualizare utilizată în calcule: 5% (conform metodologiei recomandate pentru proiecte publice);
- Indicatorii analizați: cost total actualizat, costuri de operare pe durata normată, raport cost-beneficiu.

Scenariul de referință (fără investiție) presupune menținerea stării actuale, care generează costuri mari de întreținere și nu oferă beneficii sociale și de mediu semnificative. În contrast, scenariile analizate oferă soluții viabile pentru modernizarea completă a spațiului urban, cu avantaje evidente pentru comunitate pe termen lung.

5.6.2 Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;

Necesitatea realizării investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” este justificată prin analiza actualei oferte de spații verzi și de recreere la nivel local, în corelare cu cererea tot mai mare a populației pentru astfel de facilități urbane.

Situația actuală

- Spațiile verzi existente în zona de studiu sunt slab amenajate, cu mobilier urban degradat, alei deteriorate și locuri de joacă învechite;
- Lipsa unui sistem de iluminat modern și a unui concept peisagistic coerent reduce atractivitatea zonei;
- Nu există facilități pentru activități comunitare sau pentru grupuri vulnerabile (persoane cu dizabilități, copii mici, vârstnici).

Tendențe și cerere prognozată

- Creșterea populației urbane și a densității locuirii în Sectorul 1 determină o presiune mai mare asupra spațiilor publice existente;
- În conformitate cu strategiile naționale și locale privind dezvoltarea durabilă și calitatea vieții, se impune extinderea și modernizarea spațiilor verzi pentru reducerea poluării și adaptarea la schimbările climatice;
- Cererea pentru zone de recreere sigure, moderne și accesibile este în creștere, în special pentru familiile cu copii, vârstnici și persoane cu mobilitate redusă;
- În contextul urban actual, spațiile publice multifuncționale (dotate cu mobilier urban, zone de socializare, locuri de joacă, iluminat și vegetație) sunt considerate criterii esențiale pentru un oraș competitiv și sănătos.

Prognoză pe termen mediu și lung (10–15 ani)

- Creșterea gradului de utilizare a spațiilor verzi: în urma implementării proiectului, se estimează o dublare a fluxului de utilizatori în zonă, datorită atractivității și dotărilor moderne;
- Îmbunătățirea calității vieții și a imaginii urbane, ceea ce poate stimula dezvoltarea imobiliară și economică în proximitate;
- Creșterea cererii pentru servicii conexe (întreținere spații verzi, mentenanță echipamente urbane, iluminat), ceea ce asigură continuitatea locurilor de muncă și sustenabilitatea economică.

Analiza cererii confirmă necesitatea investiției și dimensionarea corectă a proiectului, întrucât acesta răspunde nevoilor actuale și viitoare ale comunității locale, în acord cu tendințele europene privind orașele verzi și sustenabile.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

5.6.3 Analiza financiară; sustenabilitatea financiară;

SCENARIUL 1 – Varianta standard

Costurile totale de investiție, fără TVA, sunt în valoare 2.854.511,95 lei, conform Devizului General. Sursele de finanțare sunt reprezentate de alocările de la bugetul local al Sectorului 1, în conformitate cu planul de investiții publice.

Valoarea reziduală a activelor a fost calculată utilizând metoda amortizării liniare, raportată la durata normală de funcționare a componentelor care alcătuiesc investiția. Aceasta reflectă valoarea economică rămasă la sfârșitul perioadei de analiză (anul 15) și se calculează pentru perioada suplimentară de viață normată rămasă dincolo de intervalul analizat.

Pentru lucrările de reamenajare urbană și peisagistică (platforme carosabile, alei, spații verzi, mobilier urban, instalații), durata medie normată de utilizare este considerată de 30 ani, conform reglementărilor tehnice și experienței în exploatare. Astfel, la finalul perioadei de analiză (15 ani), valoarea reziduală estimată reprezintă echivalentul a 50% din valoarea inițială, respectiv aproximativ 1.427.255,95 lei.

SCENARIUL 2 – Varianta premium

Costurile totale de investiție, fără TVA, sunt în valoare de 5.553.721,77 lei, conform Devizului General. Sursele de finanțare sunt identice, respectiv fonduri din bugetul local.

Pentru calculul valorii reziduale se aplică aceleași principii: amortizare liniară și durata de viață normată de 30 ani. La finalul perioadei de analiză (15 ani), valoarea reziduală este estimată la aproximativ 2.776.860,88 lei, corespunzător cotei de 50% din valoarea activelor neamortizate.

5.6.4 Analiza economică; analiza cost-eficacitate;

Analiza economică are ca scop evaluarea efectelor nete ale investiției asupra comunității și mediului, prin compararea costurilor totale cu beneficiile generate, în raport cu obiectivele propuse. În cazul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, indicatorii financiari clasici (VENITURI proprii) nu sunt aplicabili, deoarece investiția nu generează în mod direct fluxuri financiare. Prin urmare, analiza se bazează pe metoda cost-eficacitate, utilizată pentru proiecte de interes public.

Metodologia analizei

Analiza cost-eficacitate compară:

- Costurile totale ale investiției (inclusiv costurile de operare și întreținere pe durata de viață normată de 15 ani);
- Rezultatele calitative și cantitative: suprafața reamenajată (9.019 mp), numărul dotărilor urbane instalate (bănci, pergole, echipamente loc de joacă), creșterea suprafeței vegetale, gradul de accesibilitate, impactul asupra mediului.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Rezultatele comparative între scenarii

- Scenariul 1 (standard): asigură funcționalitatea și îmbunătățirea semnificativă a calității spațiului public, la un cost optim (3.453.959,50 lei fără TVA);
- Scenariul 2 (premium): oferă un plus estetic și dotări superioare, dar la un cost cu aprox. 60% mai mare (5.553.721,77 lei fără TVA), fără diferențe majore privind impactul social și de mediu comparativ cu Scenariul 1;

Costul mediu pe mp reamenajat:

- Scenariul 1: aprox. 383,24 lei/mp;
- Scenariul 2: aprox. 616 lei/mp;

Din perspectiva raportului cost-eficacitate, Scenariul 1 este mai avantajos, asigurând aceleași beneficii funcționale și de mediu ca varianta premium, dar cu un cost mai redus.

5.6.5 Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor;

Riscuri în faza de execuție:

- Întârzieri în livrarea materialelor și echipamentelor → Pot afecta calendarul lucrărilor;
- Condiții meteorologice nefavorabile (ploi, temperaturi extreme) → Întârzierea lucrărilor de amenajare și plantare;
- Erori de execuție sau lipsa respectării stratificațiilor tehnice → Degradarea prematură a pavajelor sau platformelor;
- Creșterea prețurilor la materiale → Impact asupra bugetului inițial;

Măsuri preventive:

- Elaborarea unui grafic detaliat de lucrări și monitorizare strictă a termenelor;
- Asigurarea contractelor ferme cu furnizorii;
- Respectarea normativelor tehnice și a stratificațiilor impuse de expertiză;
- Constituirea unui fond de rezervă inclus în devizul general;

Riscuri în faza de operare

- Degradarea mobilierului urban sau a echipamentelor de joacă din cauza utilizării intense;
- Avarii la sistemul de iluminat sau la sistemul de irigații;
- Vandalism și furt în spațiul public;

Măsuri preventive:

- Utilizarea materialelor rezistente la uzură și vandalism;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Implementarea unui program de mentenanță periodică;
- Posibilă montare de sisteme de supraveghere video în zonele vulnerabile;
- Stabilirea unui plan de intervenție rapidă pentru reparații și înlocuiri;

Riscuri naturale și climatice

- Secetă prelungită sau temperaturi extreme → afectarea vegetației;
- Ploi torențiale → risc de băltire și deteriorare a aleilor;

Măsuri preventive:

- Instalarea unui sistem automatizat de irigații cu senzori de umiditate;
- Amenajarea rigolelor și a pantelor de scurgere pentru evacuarea apelor pluviale;
- Alegerea speciilor vegetale rezistente la condițiile climatice locale;

Riscuri financiare și administrative

- Întârzierea alocării fondurilor din bugetul local;
- Modificări legislative care pot afecta procedurile de achiziție sau autorizare;

Măsuri preventive:

- Planificarea etapizată a finanțării;
- Monitorizarea legislației și adaptarea procedurilor în timp util;

Riscurile identificate pot fi gestionate eficient printr-un management activ al proiectului, implementarea unor măsuri preventive și un program de întreținere corespunzător, ceea ce garantează durabilitatea și funcționalitatea investiției pe termen lung.

6 SCENARIUL / OPȚIUNEA TENICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă);

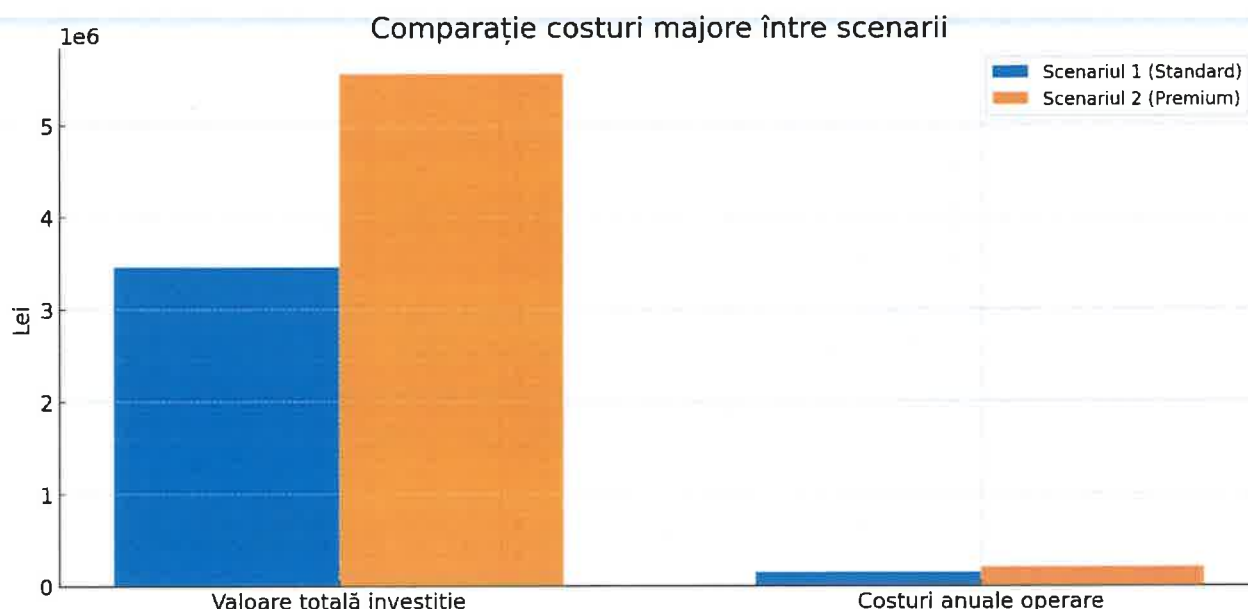
În urma evaluării tehnico-economice detaliate a celor două scenarii propuse pentru realizarea investiției, Scenariul 1 – Varianta standard este considerat optim și recomandat spre implementare. Această alegere se bazează pe o combinație echilibrată între costurile de investiție, sustenabilitatea financiară și eficacitatea în atingerea obiectivelor propuse.

Argumentele principale pentru alegerea Scenariului 1:

- Cost de investiție mai redus cu aproximativ 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2;
- Costuri anuale de operare/întreținere mai mici cu 55.000 lei;
- Valoare reziduală comparabilă, raportată la aceeași durată de viață a investiției;
- Dotări funcționale conforme standardelor actuale, fără compromisuri majore în calitate sau estetică;
- Randament economic superior, în raport cu costul total de investiție pe metru pătrat;

Graficul comparativ ilustrează diferențele clare în ceea ce privește valoarea totală a investiției și costurile anuale de operare. Scenariul 1 se menține într-un echilibru bugetar mai eficient, făcându-l mai sustenabil pe termen mediu și lung, fără să compromită funcționalitatea amenajării.

Scenariul 1 este opțiunea optimă din punct de vedere tehnico-economic, întrucât răspunde cerințelor de funcționalitate, calitate și eficiență bugetară, fiind totodată ușor de implementat și sustenabil în timp pentru bugetul administrației locale.



6.1 COMPARAȚIA SCENARIILOR/ OPTIUNILOR PROPUȘ(E), DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR

Compararea celor două scenarii de intervenție s-a realizat prin raportare la criterii multiple: eficiență tehnică, costuri de investiție, sustenabilitate financiară, durabilitate în exploatare și nivelul de risc asociat.

Din punct de vedere tehnic:

Ambele scenarii propun aceleași lucrări de bază: modernizarea spațiilor verzi, reamenajarea tramei stradale, refacerea zonelor pietonale și dotarea cu echipamente urbane. Structura de intervenție pentru partea carosabilă și pietonală este identică, întrucât stratificațiile constructive au fost stabilite și impuse prin expertiza tehnică, fiind considerate obligatorii în ambele variante.

Diferențierea între scenarii apare exclusiv la nivelul mobilierului urban:

- Scenariul 1 propune echipamente standard, cu design modern și funcțional, dar cu un cost mai accesibil, păstrând o estetică urbană coerentă și integrabilă în spațiul public.
- Scenariul 2 utilizează mobilier urban premium, cu finisaje de înaltă calitate și detalii decorative suplimentare, ceea ce presupune un cost mai ridicat, dar fără diferențe majore de ordin funcțional față de prima variantă.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Din punct de vedere economic și financiar:

- Scenariul 1 are un cost total de investiție de 3.453.959,5 lei (cu TVA), mai mic cu aprox. 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2 (6.192.125,84 lei);
- Costurile anuale de întreținere estimate sunt mai reduse în Scenariul 1 (155.000 lei/an) comparativ cu Scenariul 2 (210.000 lei/an);
- Finanțarea pentru ambele scenarii este asigurată din bugetul local al Sectorului 1, ceea ce garantează sustenabilitatea implementării;
- Raportul cost/eficacitate este mai bun în cazul Scenariului 1, fără compromisuri în privința calității intervenției.

Din punct de vedere al sustenabilității:

- Soluțiile tehnice pentru drumuri, alei, instalații și spații verzi sunt comune și conforme normativelor;
- Scenariul 1 utilizează materiale și echipamente cu o durată mare de viață, compatibile cu întreținerea facilă și costuri reduse în timp;
- Dotările urbane alese în varianta standard sunt mai ușor de înlocuit sau suplimentat în viitor, în funcție de evoluția nevoilor comunității.

Din punct de vedere al riscurilor:

- Riscurile de execuție, operare și financiare sunt similare între cele două opțiuni;
- Scenariul 1 oferă o mai mare flexibilitate bugetară în fața riscurilor neprevăzute (ex. creșteri de prețuri, reparații rapide), tocmai datorită valorii de bază mai reduse a echipamentelor și dotărilor;
- Structurile rutiere fiind impuse de expertiză, nivelul de siguranță și durabilitate este același în ambele cazuri.

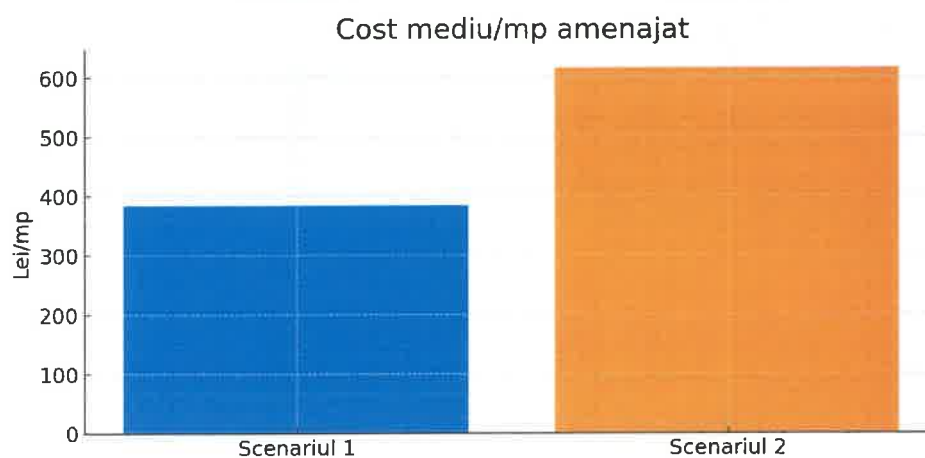
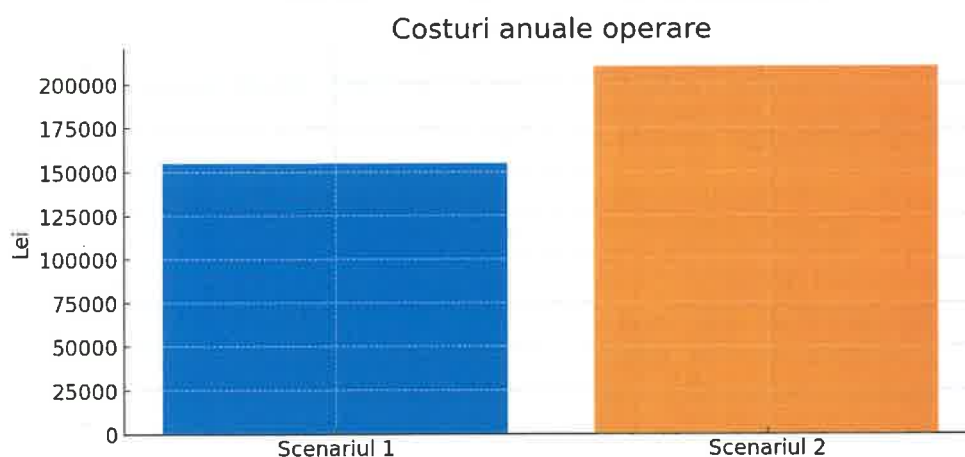
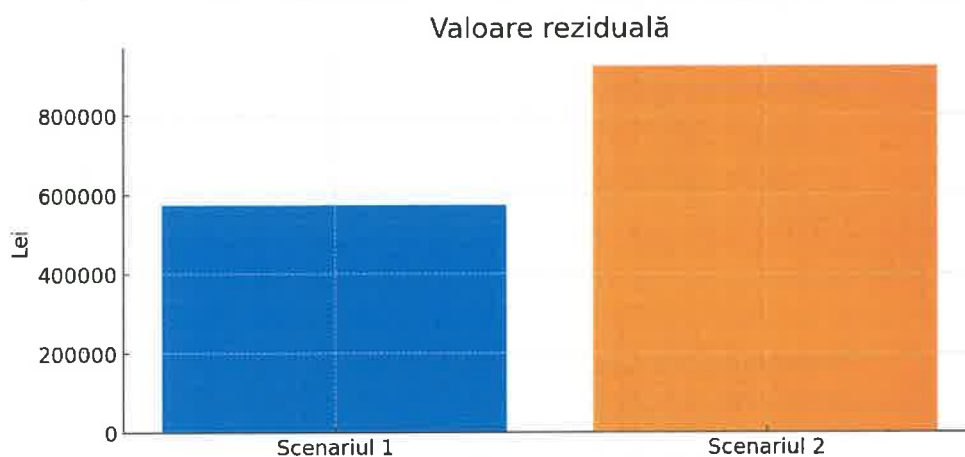
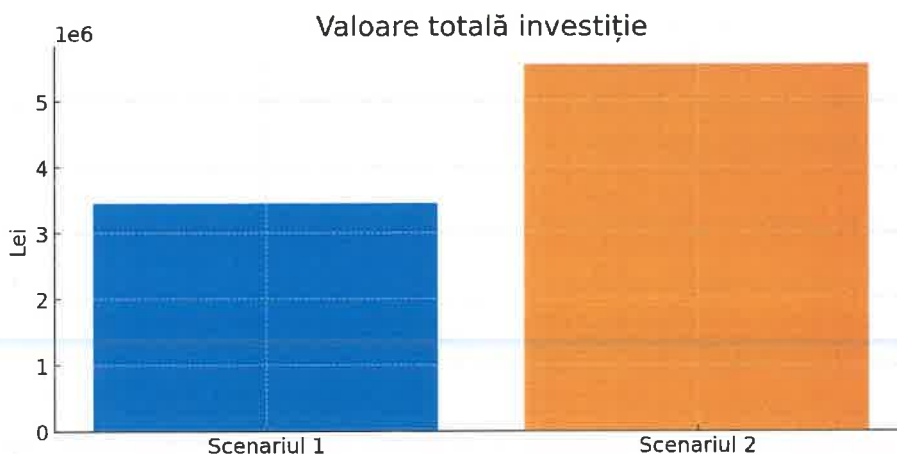
Categorie	Scenariul 1	Scenariul 2
Valoare totală investiție	3.453.959,5 lei	6.192.125,84 lei
Valoare reziduală	925.621 lei	1.032.020,97 lei
Costuri anuale operare	155.000 lei	210.000 lei
Cost mediu/mp amenajat	384 lei	616 lei



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357





Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

Având în vedere echilibrul optim între costuri, eficiență tehnică, durabilitate, ușurința în operare și raportul estetic-funcțional, Scenariul 1 este recomandat ca opțiunea optimă de implementare. El asigură o modernizare completă, durabilă și coerentă cu nevoile zonei „Piața Mureș”, într-un buget eficient și cu o estetică urbană adecvată.

6.2 SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPTIUNII OPTIME(E), RECOMANDATE(E);

În urma analizei comparative a celor două scenarii din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și al riscurilor, Scenariul 1 – Varianta standard a fost selectat ca opțiune optimă și recomandată pentru implementare.

Justificarea selecției

Eficiență economică superioară:

- Costul total al investiției este mai redus cu aprox. 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2, asigurând optimizarea bugetului.
- Costurile anuale de operare și întreținere sunt estimate la 155.000 lei/an, comparativ cu 210.000 lei/an pentru scenariul 2, ceea ce conduce la o exploatare sustenabilă pe termen lung.

Funcționalitate și calitate asigurată:

- Scenariul 1 oferă aceleași caracteristici tehnice fundamentale ca Scenariul 2, inclusiv respectarea stratificațiilor rutiere impuse prin expertiza tehnică și implementarea tuturor măsurilor pentru accesibilitate, siguranță și confort urban.

Estetică și durabilitate corespunzătoare:

- Mobilierul urban propus, deși mai accesibil ca preț, este modern, estetic și adaptat conceptului urbanistic al zonei, menținând o imagine vizuală coerentă.

Flexibilitate în gestionarea riscurilor:

- Valoarea de investiție mai redusă permite alocarea unei rezerve financiare pentru eventuale riscuri neprevăzute în faza de execuție sau operare.

Selectarea Scenariului 1 asigură atingerea tuturor obiectivelor proiectului, într-o manieră eficientă din punct de vedere cost-beneficiu, fără a compromite calitatea tehnică și estetică a investiției. Această opțiune optimizează resursele financiare ale administrației locale, asigură sustenabilitatea proiectului și maximizează impactul pozitiv asupra comunității.

6.3 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTITIEI;

Indicatorii tehnico-economici aferenți proiectului reprezintă elementele de referință utilizate pentru fundamentarea deciziei de investiție și includ parametrii esențiali privind valoarea totală a investiției, structura cheltuielilor, suprafețele amenajate, durata de execuție, precum și principalii indicatori financiari și economici. În subcapitolele următoare, acești indicatori vor fi detaliați conform cerințelor legislației aplicabile (HG 907/2016), pentru scenariul optim selectat.

6.3.1 Indicatori 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;

Conform Devizului General elaborat pentru Scenariul 1 – Varianta standard, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- Valoarea totală a investiției (cu TVA): 3.453.959,50 lei
- Valoarea totală a investiției (fără TVA): 2.854.511,95 lei

Din care:

Construcții-montaj (C+M):

- Valoare cu TVA: 1.471.448,5 lei
- Valoare fără TVA: 1.236.601,26 lei

Aceste valori includ cheltuielile aferente lucrărilor de reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică, conform structurii stabilite în devizul general:

Capitolul 1 – Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului;

Capitolul 2 – Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectului de investiții;

Capitolul 3 – Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică;

Capitolul 4 – Cheltuieli pentru investiția de bază;

Capitolul 5 – Alte cheltuieli;

Capitolul 6 – Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste;

Capitolul 7 – Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru construirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț;

6.3.2 Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Indicatorii minimali reprezintă elementele fizice și de performanță care confirmă atingerea obiectivelor investiției și respectarea standardelor tehnice în vigoare. Pentru proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, aceștia sunt:

Indicatori fizici

- Suprafață totală amenajată: 9.019 mp, din care:
 - Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului”, loc de joacă și spații verzi: ~3.800 mp;
 - Zona 2 – Trama stradală (Strada Mureș): ~3.200 mp;
 - Zona 3 – Piațeta și zonele verzi adiacente: ~2.000 mp.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Mobilier urban și dotări tehnice
 - Banci exterioare
 - Masa exterioara de sah cu doua scaune
 - Stalp de iluminat cilindric
 - Cismea cu apa potabila
 - Cos de gunoi exterior
 - Pergole verzi locuri de parcare (structura de metal+plante)
- Echipamente loc de joacă
 - Tobogan complex loc de joaca
 - Leagan loc de joaca cu doua posturi si cuib
 - Balansoar cu doua locuri
 - Balansoar cu un singur loc
- Curbe de nivel cotate (pământ vegetal): 205,5 mc
- Beton drenat gri deschis: 1.151 mp
- Pavaj: 49 mp
- Beton ziduri de sprijin: 64,1 mp
- Șezut lemn frasin termotratat pentru ziduri de sprijin: 27 mp
- Pavaj adiacent locurilor de parcare: 14,4 mp
- Dale beton 120x40 cm: 16 bucăți
- Arbori rășinoși
 - Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu): 2 buc
 - Pinus nigra (pin negru): 18 buc
 - Pseudotsuga menziesii (duglas verde): 2 buc
- Arbori foioși
 - Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat): 3 buc
 - Acer rubrum (arțar roșu): 4 buc
 - Acer saccharinum (paltin argintiu): 21 buc
 - Betula pendula (mesteacăn): 35 buc



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu): 24 buc
- Quercus rubra (stejar roșu): 37 buc
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal): 15 buc

- Arbuști

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa): 39 buc
- Cornus alba 'Sibirica Variegata': 29 buc
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple): 20 buc
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauca): 42 buc
- Ligustrum ovalifolium: 236 buc

- Ierburi ornamentale

- Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp): 150 buc
- Miscanthus sinensis: 40 buc
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln': 150 buc

- ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

- Gazon : 1108 mp
- Mulch la baza vegetatiei : 202 mp
- Vinca minor: 240 buc

- LIANE

- Wisteria sinensis: 6 buc

- IRIGATII

- IRIGATIE ASPERSIE: 842 mp
- IRIGATIE PICURARE: 381 mp

- Suprastructura alei pietonale / carosabil

- Balast amestec optimal: 289 mc
- Balast stabilizat cu ciment: 98 mc
- Nisip: 163 mc



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16 : 491 mp
- Beton asfaltic deschis strat de legătura BAD22.5: 113 t
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm: 685 ml
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm: 410 ml
- Pavaj trotuare WIESE Tera Combi: 1156 mp

Indicatori calitativi

- Respectarea normativelor NP 051-2012 (spații verzi) și SR EN 1176/1177 (locuri de joacă);
- Mobilier urban certificat CE, cu rezistență la intemperii;
- Iluminat LED pentru eficiență energetică;
- Sistem de irigații automatizat și elemente de drenaj ecologic.
- Respectarea propunerilor expertizei tehnice

6.3.3 Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Indicatorii prezentați reflectă impactul investiției din punct de vedere financiar, social și economic, precum și rezultatele operaționale urmărite după implementarea proiectului:

Indicatori financiari

- Valoarea totală a investiției: 2.854.511,98 lei (fără TVA) / 3.453.959,5 lei (cu TVA);
- Costurile anuale de operare și întreținere: 155.000 lei/an;
- Valoarea reziduală estimată la finalul perioadei de analiză: 925.621 lei;
- Cost mediu/mp reamenajat: aprox. 383,24 lei/mp.

Indicatori socio-economici

- Crearea de locuri de muncă temporare în faza de execuție: 30–40 persoane;
- Locuri de muncă permanente în faza de operare: 5–7 persoane (întreținere, salubritate, mentenanță);
- Beneficiari direcți: locuitorii din Sectorul 1, în special familiile cu copii și vârstnici;
- Beneficii indirecte: creșterea atractivității zonei și a valorii imobiliare; stimularea comerțului local.

Indicatori de impact

- Creșterea suprafeței verzi funcționale la 5.000 mp;
- Reducerea efectului de insulă termică prin creșterea densității vegetale;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Creșterea gradului de accesibilitate urbană pentru toate categoriile sociale;
- Îmbunătățirea calității vieții prin crearea de spații publice moderne și sigure.

Indicatori de rezultat / operare

- Durata normată de viață a investiției: 30 ani;
- Gradul de funcționalitate și accesibilitate: 100%;
- Reducerea costurilor cu iluminatul public prin utilizarea tehnologiei LED;
- Implementarea unui sistem automatizat de irigații pentru reducerea consumului de apă.

Acești indicatori confirmă eficiența investiției, asigurând o corelare între obiectivele tehnice, performanța financiară și beneficiile socio-economice pe termen lung.

6.3.4 Durata estimată de execuție a obiectului de investiții, exprimată în luni;

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este definită de HG 907/2016 ca fiind perioada, exprimată în luni, cuprinsă între data stabilită de investitor pentru începerea lucrărilor de execuție și comunicată executantului și data încheierii procesului verbal privind admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Această durată a fost estimată la 3 luni calendaristice.

6.4 PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINTELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE

Elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție a fost realizată cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice aplicabile, astfel încât soluțiile propuse să răspundă tuturor cerințelor fundamentale privind calitatea construcțiilor și amenajărilor urbane.

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele acte normative și reglementări:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice din 12 octombrie 2009 pentru aplicarea Legii nr. 50/1991;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Ordonanța de Urgență nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- 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;
- Reglementările tehnice specifice domeniului (Normativ NP 051-2012 pentru spații verzi, SR EN 1176 și SR EN 1177 pentru locuri de joacă);
- PUZ Sector 1, aprobat prin HCGMB, și prevederile aferente zonei „Piața Mureș”.

6.5 NOMINLIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCATII DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGALE CONSTITUITE;

În urma analizei financiare și economice aferente proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, a fost stabilită următoarea sursă de finanțare:

Fonduri locale ale Consiliului General al Municipiului București, prin Administrația Lacuri, Parcuri și Agreement București (ALPAB), conform programului de investiții publice;

Nu se prevăd credite bancare, credite externe, fonduri europene sau alte surse suplimentare de finanțare;

Nu sunt implicate fonduri externe nerambursabile sau alocații din bugetul de stat.

7 URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE

7.1 CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 858/69/M/52096 din data de 11.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 847/68/M/52094 din data de 07.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 846/67/M/47776 din data de 07.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

7.2 STUDIUL TOPOGRAFIC, VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Pentru elaborarea prezentei documentații, s-a întocmit pentru zona cercetată un studiu topografic în coordonate STEREO 70, plan de referință Marea Neagră, vizat de OCPI.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

7.3 EXTRAS DE CARTE FUNCİARA, CU EXCEPȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE

Extras de Carte Funciară Nr. 228421 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Extras de Carte Funciară Nr. 276626 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Extras de Carte Funciară Nr. 262562 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

7.4 AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE

Nu este cazul.

7.5 ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU, DE PRINCIPIU, ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ

Nu este cazul.

7.6 AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE, PRECUM:

Proiectul respectă prevederile Expertizei Tehnice Nr.476/2025 elaborată de expert tehnic Ing. Iulian Pana, certificat de atestare seria VD, Nr. 09619 pentru cerințele esențiale A4, B2, D.

7.6.1 Studiu privind posibilitate utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată precum creșterea performanței energetice;

Nu este cazul.

7.6.2 Studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;

Nu este cazul.

7.6.3 Raport de diagnostic arheologic, în cazul siturilor arheologice;

Nu este cazul.

7.6.4 Studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;

Nu este cazul.

7.6.5 Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției;

Nu este cazul.

Șef proiect, arh. Gabor Cristian

Întocmit, ing. Platon Ana Elisabeta Ziaela

PLAN DE INCADRARE

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE -
REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A

SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES

18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI

CARACTERISTICI

- Adresa: Strada Mures Nr. 18-24, Sector 1, Municipiul Bucuresti
- Regim teren: intravilan

Zona 1 - Acces către "Biroul Cetățenilor" și spații verzi adiacente

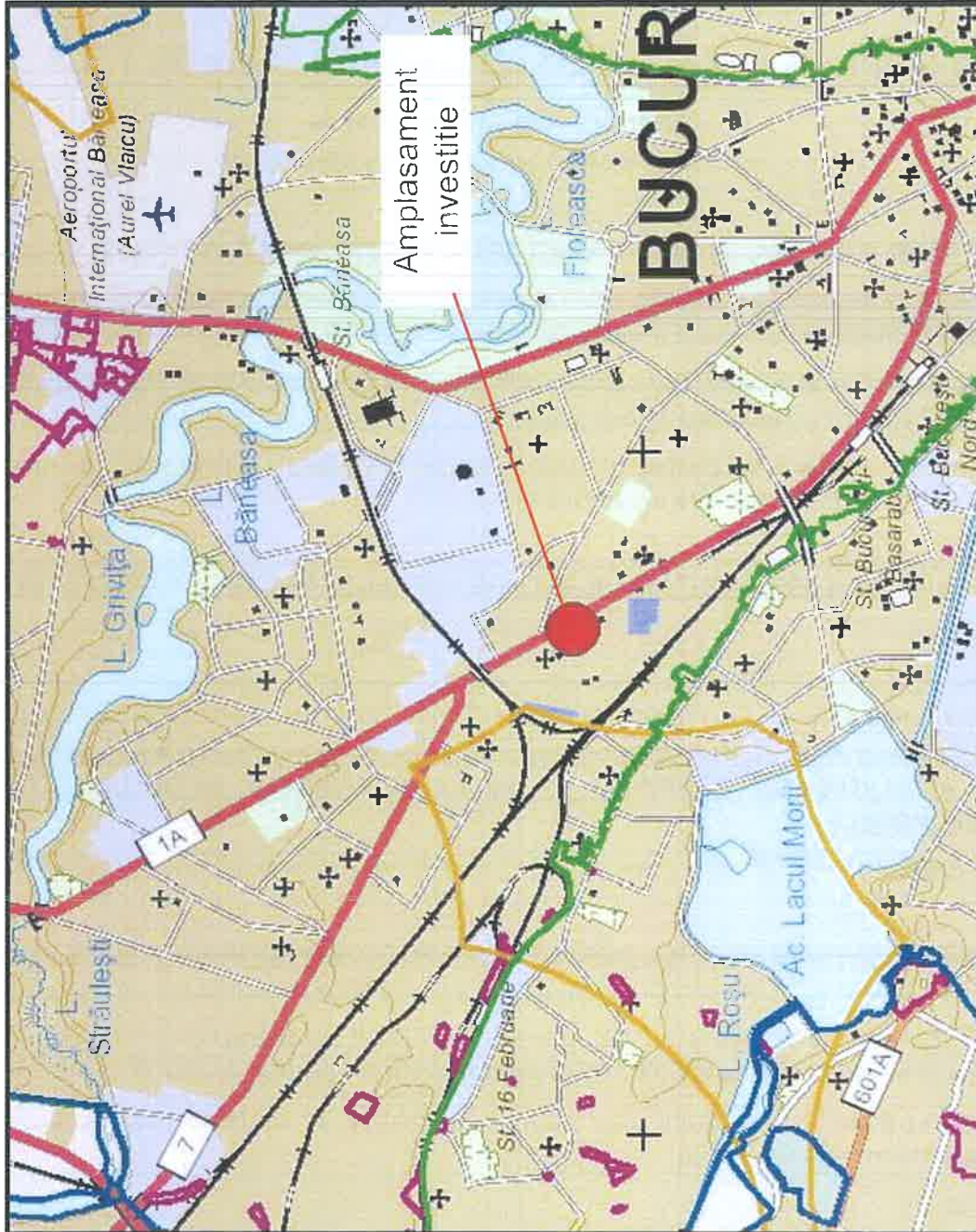
- Carte Funciara nr. 228421
- Nr. cadastral 228421
- Suprafata teren: 5.370 mp
- Categoria de folosinta: curti-construcții
- Caracteristic: teren aferent Pieței Mures, pe care este amplasată clădirea pieței agroalimentare; zona liberă cuprindă spații verzi situate amenajate și un loc de joacă existent.
- Dimensiuni: conform planului cadastral, terenul are forma poligonală regulată cu latură variabilă între aproximativ 25 m și 40 m.

Zona 2 - Modificarea traseului străzii (Strada Mures)

- Carte Funciara nr. 275626
- Nr. cadastral 275626
- Suprafata teren: 5.629 mp
- Categoria de folosinta: drum (anteră de circulație urbană).
- Caracteristic: platformă carosabilă cu trotuar îngust și spații verzi perimetrale reduse; proiectul actual este destinat preponderent traficului auto.
- Dimensiuni: terenul are forma alungită, corespunzătoare traseului străzii, cu lățimi medii între 10 m și 14 m și lungime însumată de peste 300 m (conform măsurătorilor cadastrale).

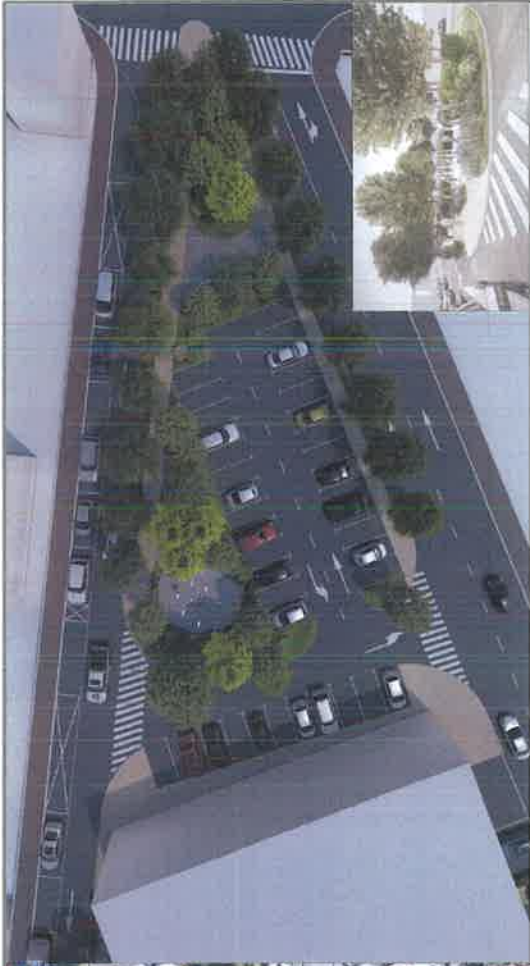
Zona 3 - Squarea din fața Pieței Mures

- Carte Funciara nr. 262562
- Nr. cadastral 262562
- Suprafata teren din acte: 1.511 mp, măsurată: 1.529 mp
- Categoria de folosinta: curti-construcții
- Caracteristic: zonă carosabilă (platformă betonată) utilizată pentru accesul auto către unități comerciale, cu spații verzi perimetrale insuficient amenajate
- Dimensiuni: teren cu forma neregulată, laturile variind între 10 m și 39 m, conform planului cadastral.



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.		002		Comitetul Local de Sectorul 1 al Municipiului București din Gruparea Urbană	
Ing. Ana PLATON		DALL		Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mures 18-24, Sector 1, Municipiul București	
Ing. Ana PLATON		08.2025		PLAN DE INCADRARE	
Ing. Ana PLATON				1.0	



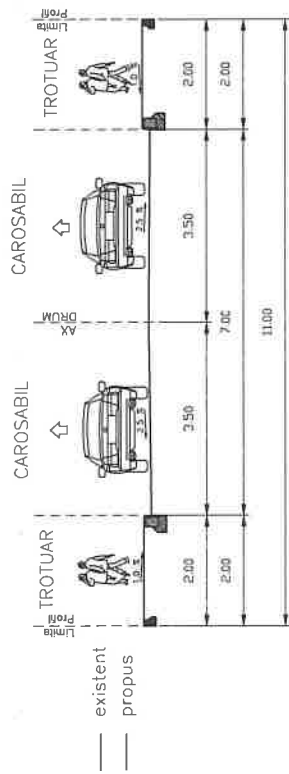


		Prepared by: USC and LA City Planning Department Date: 10/15/2014	
USC 1000 University Avenue Los Angeles, CA 90089	LA City Planning 1200 N. Hollywood Blvd. Los Angeles, CA 90028	Project Name: USC and LA City Planning Department Project Number: 1000-1000-1000	Project Location: USC and LA City Planning Department Project Status: In Progress
USC 1000 University Avenue Los Angeles, CA 90089	LA City Planning 1200 N. Hollywood Blvd. Los Angeles, CA 90028	Project Name: USC and LA City Planning Department Project Number: 1000-1000-1000	Project Location: USC and LA City Planning Department Project Status: In Progress
USC 1000 University Avenue Los Angeles, CA 90089	LA City Planning 1200 N. Hollywood Blvd. Los Angeles, CA 90028	Project Name: USC and LA City Planning Department Project Number: 1000-1000-1000	Project Location: USC and LA City Planning Department Project Status: In Progress

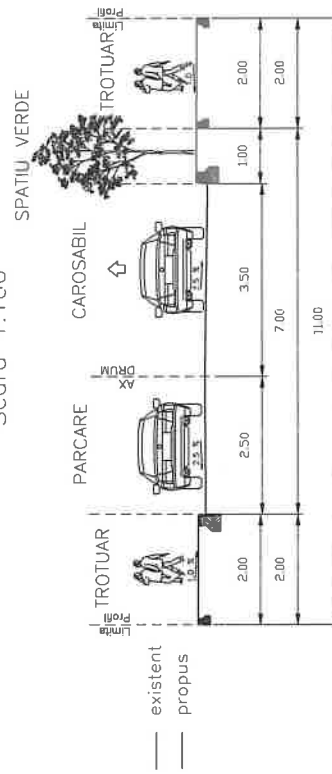



Compañía de Inversión y Desarrollo Sectorial S.A.
 Calle 100 No. 100-100, Zona Centro, San José, Costa Rica
 Tel: (506) 2222-1000
 Fax: (506) 2222-1001
 Web: www.cids.cr

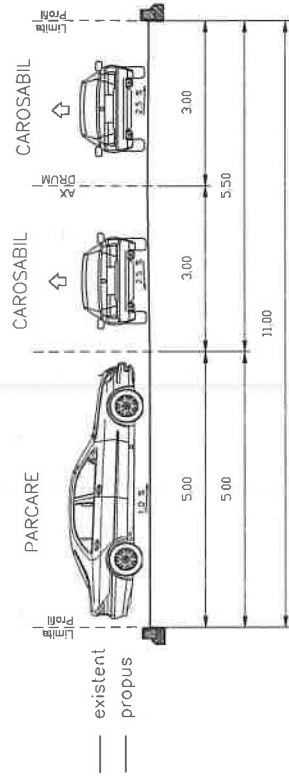
PROFIL TRANSVERSAL A - A
STRADA MURES - SITUATIA EXISTENTA
Scara 1:100



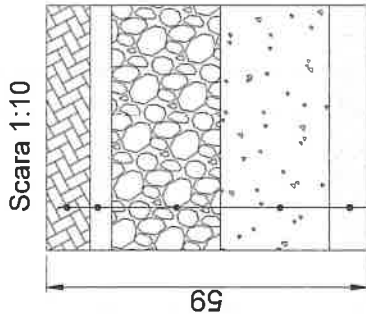
PROFIL TRANSVERSAL A' - A'
STRADA MURES - SITUATIA PROPUSA
Scara 1:100



PROFIL TRANSVERSAL B – B
DRUM INTERIOR – SITUAȚIA EXISTENTĂ MENTINUTĂ
Scara 1:100

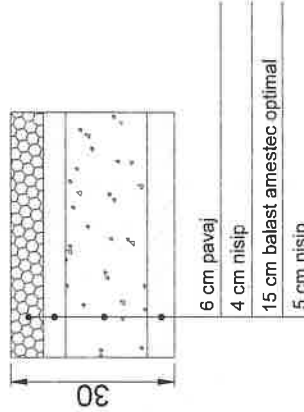
[illegible]

DE ALIU STRUCTURA RUTIERA
REFACERE PARCARI



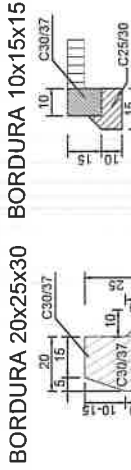
8 cm pavele autoblocante
4 cm nisip
20 cm balast stabilizat cu ciment Rc20
20 cm balast amestec optimal
7 cm nisip

DETALIU STRUCTURA
TROTUAR
Scara 1:10



maro

Scara 1:20



	fundatie bordura	bordura prefabricata
Beton	C25/30	C30/37
Clasa de expunere	XC2	XC4
Grad de impermeabilitate	P8	P8 ^o
Grad de gelivitate		G100
Tip de ciment	IIIA-S42.5; I42.5 SRIIA-S42.5 IIA-V42.5;	IIIA-S42.5; SRI42.5; I42.5 SRIIA-S42.5 IIA-V42.5;
Raport a/c max.	0.45	0.43

[illegible]

– DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE –
REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A
SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES
NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI



PIESE SCRISE / PIESE DESENATE

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSILIU LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

AN: 2025

Lista de semnaturi

Director general: Sorin Mihai Radu

Sef proiect: arh. Cristian Gabor

Inginer: ing. Ana Elisabet Ziaela Platon

Peisagistica: ing. peis. Cristian Ghita

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSILIU LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECTIA DE UTILITATI PUBLICE, SALUBRIZARE SI PROTECTIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

ELABORATORUL STUDIULUI DE FEZABILITATE:

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

FAZA DE PROIECTARE : DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE

AN: 2025

Borderou

PARTEA SCRISA

- LISTA DE SEMNATURI
 - BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC

PARTEA DESENATA

- PLAN DE INCADRARE
- PLAN DE SITUATIE EXISTEN
- PLAN DE CIRCULATIE PROPUȘ
- PLAN GENERAL DE AMENAJARE
 - ILUSTRARE GRAFICA
- PROFILURI TRANSVERSALE TIP
 - DETALII DE EXECUTIE

ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 - EXPERTIZA TEHNICA

Cuprins

1	INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII	5
1.1	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	5
1.2	ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR	5
1.3	ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERȚIAR)	5
1.4	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	5
1.5	ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	5
2	SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE	6
2.1	PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUȚIONALE ȘI FINANCIARE	7
2.2	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR	8
2.3	OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTIȚIEI PUBLICE	9
3	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE	10
3.1	PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI	11
3.1.1	Descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)	11
3.1.2	Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;	12
3.1.3	Datele seismice și climatice;	14
3.1.4	Studii de teren	15
3.1.5	Studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;	15
3.1.6	Studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrotehnice, după caz;	15
3.1.7	Situația utilităților tehnico-edilitare existente;	16
3.1.8	Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	16
3.1.9	Informații privind posibilele interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor în cazul existenței unor zone protejate.	17
3.2	REGIMUL JURIDIC	18
3.2.1	Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;	18
3.2.2	Destinația construcției existente;	19
3.2.3	Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;	20
3.2.4	Informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;	20
3.3	CARACTERISTICI TEHNICE ȘI PARAMETRI SPECIFICI:	20
3.3.1	Categoria și clasa de importanță;	20
3.3.2	Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;	20
3.3.3	An/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;	20
3.3.4	Suprafața construită;	21
3.3.5	Suprafața construită desfășurată;	21

3.3.6	Valoarea de inventar a construcției;	21
3.3.7	Alți parametrii, în funcție de specificul și natura construcției existente;	21
3.4	ANALIZA STĂRII CONSTRUCȚIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE ȘI/SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM ȘI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC ÎN CAZUL IMOBILELOR CE BENEFICIAZĂ DE REGIM DE PROTECȚIE DE MONUMENT ISTORIC ȘI AL IMOBILELOR AFLATE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE; ..	22
3.5	STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;	23
3.6	ACTUL DOVEDITOR AL FORȚEI MAJORE, DUPĂ CAZ;	23
4	CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;	24
4.1	CLASA DE RISC SEISMIC	25
4.2	PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SOLUȚII DE INTERVENȚII	25
4.3	SOLUȚIILE TEHNICE ȘI MĂSURILE PROPUSE DE CĂTRE EXPERTUL TEHNIC ȘI, DUPĂ CAZ, AUDITORUL ENERGETIC SPRE A FI DEZVOLTATE ÎN CADRUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII;	25
4.4	RECOMANDAREA INTERVENȚIILOR NECESARE PENTRU ASIGURAREA FUNCȚIONĂRII CONFORM CERINȚELOR ȘI CONFORM EXIGENȚELOR DE CALITATE.....	26
5	IDENTIFICAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA.....	28
5.1	SOLUȚIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCȚIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND:	28
5.1.1	Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:	28
5.1.2	Descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/ echipamentelor aferente construcției, demontări/ montări, debranșări/ branșări, finisaje la interior/ exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite;	40
5.1.3	Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;	41
5.1.4	Informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;	42
5.1.5	Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizărilor de intervenție;	42
5.2	NECESARUL DE UTILITĂȚI REZULTATE, INCLUSIV ESTIMĂRI PRIVIND DEPĂȘIREA CONSUMURILOR INIȚIALE DE UTILITĂȚI ȘI MODUL DE ASIGURARE A CONSUMURILOR SUPLIMENTARE.....	45
5.3	DURATA DE REALIZARE ȘI ETAPELE PRINCIPALE CORELATE CU DATELE PREVĂZUTE ÎN GRAFICUL ORIENTATIV DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, DETALIAT PE ETAPELE SUPLIMENTARE	45
5.4	COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:	45
5.4.1	Costurile pentru realizarea investiției, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/ revizuirii/ actualizării documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții	

	finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate;	45
5.4.2	Costuri estimative de operare pe durata normată de viață/ amortizare a investiției; ...	50
5.5	SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:	51
5.5.1	Impactul social și cultural;	51
5.5.2	Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;	52
5.5.3	Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;	53
5.6	ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRLOR DE INTERVENȚIE:	54
5.6.1	Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;	55
5.6.2	Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;	56
5.6.3	Analiza financiară; sustenabilitatea financiară;	57
5.6.4	Analiza economică; analiza cost-eficacitate;	57
5.6.5	Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor;	58
6	SCENARIUL / OPȚIUNEA TENICO-ECONOMICĂ OPTIMĂ, RECOMANDATĂ;	59
6.1	COMPARAȚIA SCENARIILOR/ OPȚIUNILOR PROPUSE, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR	60
6.2	SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPȚIUNII OPTIME, RECOMANDATE;	63
6.3	PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTIȚIEI;	63
6.3.1	Indicatori 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;	64
6.3.2	Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;	64
6.3.3	Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;	67
6.3.4	Durata estimată de execuție a obiectului de investiții, exprimată în luni;	68
6.4	PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINȚELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE	68
6.5	NOMINLIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCAȚII DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGALE CONSTITUITE;	69
7	URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE	69
7.1	CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE	69
7.2	STUDIUL TOPOGRAFIC, VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	69
7.3	EXTRAS DE CARTE FUNCİARA, CU EXCEȚIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE	70

7.4	AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE	70
7.5	ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU, DE PRINCIPIU, ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ	70
7.6	AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE, PRECUM:	70
7.6.1	Studiu privind posibilitate utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată precum creșterea performanței energetice;	70
7.6.2	Studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;	70
7.6.3	Raport de diagnostic arheologic, în cazul siturilor arheologice;	70
7.6.4	Studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;	70
7.6.5	Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției;	70

– DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE –
REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A
SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MUREȘ
NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

1 INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL DE INVESTIȚII

1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MUREȘ, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

1.2 ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE/INVESTITOR

COSNSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

1.3 ORDONATOR DE CREDITE (SECUNDAR/TERTIAR)

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

1.4 BENEFICIARUL INVESTIȚIEI

CONSIULIU SECTOR 1 prin DIRECȚIA DE UTILITĂȚI PUBLICE, SALUBRIZARE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI SECTOR 1

Adresa: Strada Mureș 18, Sector 1, București

Contact: 021 9319

Email: secretariat@mediusectorul1.ro

Web: <https://mediusectorul1.ro>

1.5 ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.

Adresa: Str. Calea Griviței nr.357, Sector 1, București

Contact: 0371 483 379

Email: secretariat@cids.ro

CUI: RO 40311936 J2018017895409

Web: <https://cids.ro/>

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE

Obiectivul general al investiției îl constituie reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde situat pe Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București, în imediata vecinătate a Pieței Mureș. Suprafața analizată este de 9.019 mp și se află în partea de nord-vest a Capitalei, într-o zonă cu funcțiuni mixte – predominant rezidențiale, comerciale și de servicii.

Amplasamentul beneficiază de o poziție strategică, fiind situat în apropierea unor artere importante, precum Bulevardul Ion Mihalache, Șoseaua Chitilei și Calea Griviței, și are conexiuni facile cu mijloacele de transport în comun, inclusiv metroul (stația 1 Mai), linii de troleibuz și autobuz. Această accesibilitate face ca zona să fie una cu un flux ridicat de pietoni și potențial de dezvoltare urbană ridicat.

Din punct de vedere al delimitărilor teritoriale, terenul propus spre intervenție se află în Sectorul 1, având ca vecinătăți:

- Sectorul 2 – către est;
- Sectorul 6 – către vest și sud-vest;
- zone rezidențiale și comerciale – în imediata apropiere.

În prezent, terenul este parțial amenajat, dar într-un stadiu vizibil degradat, care nu valorifică potențialul urbanistic și peisagistic al amplasamentului. Spațiile verzi existente sunt insuficient întreținute, iar mobilierul urban prezintă semne de uzură, ceea ce conduce la o scădere a atractivității și funcționalității zonei publice. Lipsesc elemente esențiale precum zone de umbră, iluminat ambiental adecvat, alei pietonale reconfigurate, sisteme moderne de irigații sau aranjamente peisagistice coerente.

Necesitatea implementării acestui proiect este fundamentată de mai mulți factori:

- Integrarea urbană – în zonă este planificată modernizarea și reabilitarea clădirii principale care va găzdui un nou concept, „Biroul Cetățeanului” (intervenție care nu face obiectul prezentei documentații), ceea ce impune și o reorganizare coerentă și modernă a spațiului verde adiacent.
- Îmbunătățirea calității mediului urban – prin crearea unor zone verzi amenajate modern, care contribuie la reducerea poluării, reglarea microclimatului și creșterea confortului termic în sezonul cald.
- Creșterea atractivității și funcționalității zonei – în prezent, spațiul este sub utilizat și nu răspunde nevoilor comunității locale. Modernizarea va transforma această zonă într-un spațiu urban prietenos, adaptat conceptelor actuale de regenerare urbană, cu funcțiuni mixte (recreere, socializare, mobilitate pietonală).
- Conectivitate și accesibilitate – reconfigurarea tramei stradale pe Strada Mureș, prin lărgirea zonelor pietonale și extinderea suprafețelor verzi, va conduce la crearea unei legături funcționale între Piața Mureș, clădirile adiacente și zonele rezidențiale învecinate.

În concluzie, zona Pieței Mureș are un potențial urbanistic și peisagistic ridicat, dar nevalorificat, fiind necesară o intervenție integrată care să urmărească modernizarea infrastructurii urbane, crearea de spații verzi de calitate și revitalizarea spațiului public în beneficiul comunității. Implementarea acestui proiect va contribui la transformarea zonei într-un pol urban modern, atractiv și sustenabil, în acord cu strategiile și politicile de dezvoltare locală și națională.

2.1 PREZENTAREA CONTEXULUI: POLITICI, STRATEGII, LEGISLAȚIE, ACORDURI RELEVANTE, STRUCTURI INSTITUTIONALE ȘI FINANCIARE

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se încadrează în ansamblul politicilor și strategiilor locale și naționale privind dezvoltarea durabilă, protecția mediului și creșterea calității vieții urbane. Contextul general este definit de următoarele elemente:

A. Politici și strategii relevante

- Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României 2030, care prevede protejarea mediului și creșterea suprafețelor de spații verzi la nivel urban, în corelare cu obiectivele europene.
- Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), componenta „Valul Renovării”, care susține investițiile în infrastructura verde, eficiență energetică și calitatea mediului înconjurător.
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului București, ce are ca obiectiv extinderea și modernizarea spațiilor verzi pentru îmbunătățirea sănătății populației și reducerea poluării.
- Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului București și Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – Sector 1, care stabilesc menținerea și amenajarea zonelor verzi conform normelor urbanistice.

B. Legislație aplicabilă

- Legea nr. 24/2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, care impune protejarea și modernizarea zonelor verzi.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care reglementează intervențiile asupra spațiilor publice.
- Legea nr. 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților, aplicabilă în contextul întreținerii spațiului verde.
- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

- Directivele Uniunii Europene privind protecția mediului (Directiva 2001/42/CE privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului).

C. Acorduri și angajamente relevante

- Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă – asumarea obiectivelor privind calitatea mediului și spațiile verzi.
- Convenția de la Aarhus privind accesul la informație, participarea publicului la luarea deciziilor și accesul la justiție în probleme de mediu.
- Pactul Verde European (European Green Deal), ce promovează orașe verzi, sustenabile și reziliențe.

D. Structuri instituționale implicate

- Primăria Sectorului 1, prin Direcția de utilități publice, salubritate și protecția mediului SECTOR 1.
- Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic și Amenajarea Teritoriului – avize pentru intervenții urbanistice.
- Agenția pentru Protecția Mediului București – aviz pentru intervenții asupra vegetației.
- Inspectoratul de Stat în Construcții – control și verificare a lucrărilor.
- Operatori de utilități publice (Apa Nova, Enel, Distrigaz) – avize pentru rețele.

E. Structura financiară

Finanțarea proiectului se realizează din bugetul local al Sectorului 1 și poate include, în funcție de eligibilitate, cofinanțare prin fonduri europene nerambursabile (ex. PNRR, Programul Operațional Regional). Estimarea financiară va respecta indicatorii tehnico-economici prevăzuți de legislația în vigoare.

2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI IDENTIFICAREA DEFICIENȚELOR

În prezent, terenul aferent obiectivului de investiție prezintă o configurație cu mai multe zone verzi, insuficient amenajate și întreținute, precum și o zonă destinată jocurilor pentru copii. Aceasta din urmă este caracterizată printr-un grad redus de atractivitate și utilizare, în special pe timpul sezonului cald, din cauza unor deficiențe semnificative precum:

- degradarea mobilierului urban, inclusiv a echipamentelor destinate copiilor (tobogan, leagăn, balansoar);
- lipsa elementelor de umbrire, ceea ce face spațiul nefuncțional în perioadele cu temperaturi ridicate;
- deficiențe în asigurarea confortului și siguranței utilizatorilor.

Totodată, se constată o configurare rutieră rigidă a tramei stradale pe Strada Mureș, care limitează suprafața pietonală și cea dedicată spațiului verde. Această structură reduce atractivitatea

zonei și accesibilitatea pentru pietoni, fiind necesară o reorganizare care să privilegieze mobilitatea pietonală și să ofere un cadru urban prietenos și adaptat nevoilor actuale. În acest sens, se propune lărgirea zonelor pietonale și extinderea spațiilor verzi, printr-o reproiectare coerentă a spațiului public.

În partea de Nord-Est a amplasamentului, respectiv în fața clădirii Pieței Mureș, în squarul ce se creează la intersecția Străzii Mureș cu Strada Caransebeș, se identifică în prezent o platformă carosabilă care deservește imobilului, înconjurată de spații verzi cu un grad redus de amenajare. Această zonă, deși beneficiază de o poziție centrală și de vizibilitate crescută, nu valorifică potențialul urbanistic și peisagistic pe care îl deține.

Analizând ansamblul celor trei perimetre descrise – zona verde existentă cu spațiul de joacă, strada Mureș și platforma carosabilă din zona squarului – se observă că acestea dispun de un potențial major pentru transformarea în zone publice atractive, adaptate conceptelor actuale de regenerare urbană și de creștere a calității mediului înconjurător. În prezent, aceste spații nu sunt exploatate la capacitatea lor maximă, nici din punct de vedere funcțional, nici estetic, iar amenajarea peisagistică este deficitară, lipsind coerența și integrarea într-un concept urban modern.

Prin urmare, intervenția propusă urmărește modernizarea și revitalizarea acestor spații prin reconfigurarea lor într-un mod armonios, funcțional și estetic, integrat conceptului nou creat pentru „Piața Mureș”, care are ca obiectiv transformarea zonei într-un spațiu urban atractiv, sigur și sustenabil, în beneficiul comunității locale.

2.3 OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA INVESTITIEI PUBLICE

Implementarea proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” are ca scop general creșterea calității mediului urban, îmbunătățirea esteticii zonei și asigurarea unui spațiu public funcțional, accesibil și atractiv pentru comunitate.

Pentru atingerea acestui scop, sunt stabilite următoarele obiective specifice:

A. Obiective funcționale

Crearea unei zone pietonale moderne, sigure și accesibile, prin modificarea și optimizarea tramei stradale, astfel încât să fie favorizată mobilitatea pietonală și spațiul verde.

Asigurarea unui cadru urban multifuncțional, care să includă spații pentru relaxare, zone de joacă pentru copii, alei pietonale și mobilier urban modern.

Îmbunătățirea conectivității dintre Piața Mureș, clădirile adiacente și zonele rezidențiale din proximitate.

B. Obiective estetice și peisagistice

Crearea unui peisaj urban coerent, integrat noului concept ce se propune pentru „Piața Mureș”, care să pună în valoare spațiul verde existent și să îl transforme într-un punct de atracție pentru comunitate.

Amenajarea unor zone verzi cu gazon, arbuști ornamentali, arbori și straturi florale decorative, pentru îmbunătățirea aspectului vizual și a biodiversității.

Implementarea unui design peisagistic modern, care să îmbine funcționalitatea cu estetica, respectând principiile dezvoltării durabile.

C. Obiective de mediu

Creșterea suprafeței vegetale prin plantarea de arbori și arbuști, în vederea reducerii poluării și îmbunătățirii calității aerului.

Instalarea unui sistem automat de irigații, care să asigure o întreținere eficientă și sustenabilă a vegetației.

Crearea unui microclimat favorabil, prin zone umbrite și spații verzi, care să contribuie la scăderea temperaturii în sezonul cald.

D. Obiective de confort și siguranță

Dotarea spațiului cu mobilier urban modern (bănci, coșuri de gunoi, pergole), asigurând confortul utilizatorilor.

Amenajarea unei zone de joacă pentru copii, conform normelor de siguranță, dotată cu echipamente moderne și elemente de umbră.

Îmbunătățirea iluminatului public și ambiental, pentru creșterea siguranței și extinderea utilizării spațiului pe timpul serii.

E. Obiective sociale și comunitare

Crearea unui spațiu de socializare și recreere pentru comunitate, adaptat nevoilor diferitelor categorii de vârstă.

Creșterea atractivității zonei prin integrarea proiectului într-un concept urban coerent care susține dezvoltarea locală.

Îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din zonă și atragerea unui număr mai mare de utilizatori ai spațiului public.

3 DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE

Amplasamentul propus pentru investiție se află în Sectorul 1 al Municipiului București, pe Strada Mureș nr. 18-24, în imediata vecinătate a Pieței Mureș și a clădirii ce urmează să găzduiască noul concept „Biroul Cetățeanului”. Suprafața totală analizată este de 9.019 mp și cuprinde trei zone distincte, care urmează să fie supuse intervențiilor:

Zona 1 – Accesul către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Această zonă reprezintă principalul spațiu de acces pietonal către viitoarea clădire administrativă și include o suprafață destinată amenajării de spații verzi și un loc de joacă pentru copii. În prezent, zona se caracterizează prin:

- Spații verzi slab amenajate, cu vegetație neuniformă, gazon degradat și porțiuni de sol expus.
- Lipsa unui concept coerent de organizare peisagistică, arborii existenți fiind amplasați aleatoriu.
- Mobilier urban limitat și deteriorat, fără valoare estetică și funcțională.
- Lipsa echipamentelor moderne pentru joacă, actualele structuri (leagăne, balansoare, tobogan) fiind uzate.

- Absența elementelor de umbrire și a unui sistem de irigații, ceea ce reduce confortul și întreținerea vegetației.

În starea actuală, această zonă nu răspunde cerințelor unui acces reprezentativ și nu oferă spații atractive pentru comunitate, fiind necesară o reconfigurare completă.

Zona 2 – Trama stradală a Străzii Mureș

Această zonă include partea carosabilă și trotuarele adiacente Străzii Mureș, care delimitează piața și spațiile conexe. În prezent, se remarcă:

- Profil stradal rigid, predominant orientat către circulația auto, cu trotuare înguste și suprafețe pietonale insuficiente.
- Spații verzi perimetrale restrânse, fără amenajări peisagistice.
- Lipsa facilităților pentru pietoni și bicicliști, ceea ce reduce accesibilitatea și atractivitatea zonei.

Modificarea acestei trame stradale este necesară pentru crearea unei zone pietonale extinse, care să asigure o legătură funcțională între Piața Mureș, „Biroul Cetățeanului” și zonele rezidențiale din proximitate.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Această zonă se află în partea de nord-est a amplasamentului, în dreptul intersecției Străzii Mureș cu Strada Caransebeș, și include:

- platformă carosabilă betonată, utilizată în prezent pentru unitățile comerciale din zonă (inclusiv magazinul Lidl).
- Spații verzi reziduale, cu vegetație spontană și sol expus, fără amenajări decorative.
- Absența mobilierului urban și a elementelor de design, ceea ce conferă un aspect neunitar și neatractiv.

Această zonă are un potențial urbanistic ridicat, datorită vizibilității și poziției centrale, dar în forma actuală nu oferă funcționalități pentru pietoni și nu valorifică spațiul public.

3.1 PARTICULARITĂȚI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul analizat se află în Municipiul București, Sectorul 1, pe Strada Mureș nr. 18-24, în imediata vecinătate a Pieței Mureș. Zona are un caracter urban consolidat, fiind situată în intravilanul localității și având funcțiuni mixte: comerciale, rezidențiale și administrative.

3.1.1 Descrierea amplasamentului (localizare- intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan)

Suprafața totală aferentă intervențiilor este de 8.669 mp și este compusă din trei zone distincte, identificate prin numere cadastrale diferite:

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

- Carte Funciară: nr. 228421
- Nr. cadastral: 228421
- Suprafață teren: 5.370 mp
- Categoria de folosință: curți-construcții
- Caracteristici: teren aferent Pieței Mureș, pe care este amplasată clădirea pieței agroalimentare; zona liberă cuprinde spații verzi slab amenajate și un loc de joacă existent.
- Dimensiuni: conform planului cadastral, terenul are formă poligonală regulată, cu laturi variabile între aproximativ 25 m și 40 m.

Zona 2 – Modificarea tramei stradale (Strada Mureș)

- Carte Funciară: nr. 276626
- Nr. cadastral: 276626
- Suprafață teren: 5.629 mp
- Categoria de folosință: drum (arteră de circulație urbană).
- Caracteristici: platformă carosabilă cu trotuare înguste și spații verzi perimetrare reduse; profilul actual este destinat preponderent traficului auto.
- Dimensiuni: terenul are formă alungită, corespunzătoare traseului străzii, cu lățimi medii între 10 m și 14 m și lungimi însumate de peste 300 m, conform măsurărilor cadastrale.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

- Carte Funciară: nr. 262562
- Nr. cadastral: 262562
- Suprafață teren: din acte: 1.511 mp, măsurată: 1.529 mp
- Categoria de folosință: curți-construcții.
- Caracteristici: zonă carosabilă (platformă betonată) utilizată pentru accesul auto către unități comerciale, cu spații verzi periferice insuficient amenajate.
- Dimensiuni: teren cu formă neregulată, laturile variind între 10 m și 39 m, conform planului cadastral.

3.1.2 Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Spațiul analizat este compus din trei zone distincte, identificate prin numere cadastrale diferite, fiecare având vecinătăți specifice și soluții de acces separate.

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Nr. cadastral: 228421

Suprafață: 5.370 mp

Vecinătăți:

- Nord: Strada Mureș
- Sud: construcții și zone rezidențiale aferente cartierului Pajura
- Est: Strada Mircești și zone rezidențiale
- Vest: zone comerciale și spații aferente Pieței Mureș

Accesuri existente și posibile:

- Accesul pietonal și carosabil principal se realizează din Strada Mureș.
- Acces suplimentar pentru pietoni este posibil din Strada Mircești.

Zona 2 – Modificarea tramei stradale (Strada Mureș)

Nr. cadastral: 276626

Suprafață: 5.629 mp

Vecinătăți:

- Nord: proprietăți private (clădiri rezidențiale și spații comerciale)
- Sud: zona Pieței Mureș și terenuri aferente spațiilor verzi
- Est: intersecție cu Strada Caransebeș
- Vest: intersecție cu Strada Pajurei

Accesuri existente:

- Strada Mureș funcționează ca arteră de circulație, asigurând acces pentru ambele sensuri către toate zonele adiacente.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Nr. cadastral: 262562

Suprafață: 1.511 mp (măsurată 1.529 mp)

Vecinătăți:

- Nord: intersecția Străzii Caransebeș
- Sud: Strada Mureș și acces către Piața Mureș
- Est: zone comerciale și spații aferente clădirilor de servicii
- Vest: zona Pieței Mureș

Accesuri existente și posibile:

- Acces de intrare din Strada Mureș.
- Acces de ieșire în Strada Caransebeș, asigurând circulație fluentă pentru autovehicule.

3.1.3 Datele seismice și climatice;

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, iar valoarea perioadei de control a spectrului de răspuns este $T_c = 1.6$.

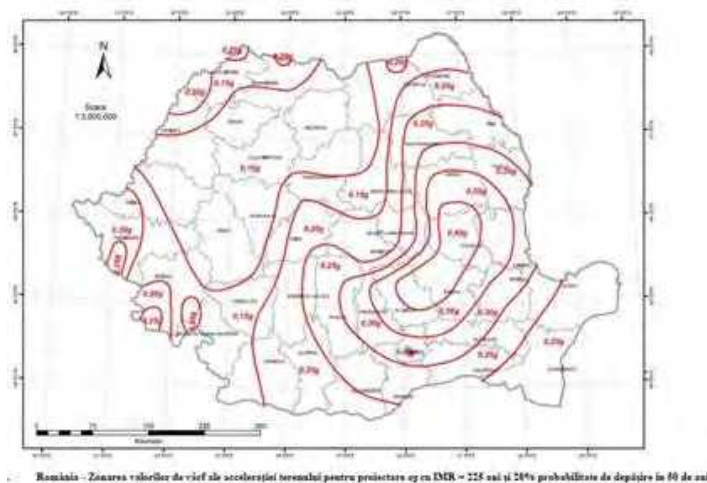


Fig. 1 Zonarea teritoriului României în funcție de valorile de vârf ale accelerației terenului (a_g) pentru proiectare seismică.



Fig. 2 Zonarea teritoriului României în funcție de perioada de control T_c a spectrului de răspuns.

Bibliografie: P100-1/2013

Zona studiată se încadrează în climat continental specific părții de sud-est a României, caracterizat prin ierni reci și veri calde, cu următoarele repere climatice:

Temperatura aerului

- Temperatura medie anuală: 10,5 °C
- Amplitudinea diurnă: 1,0 – 2,0 °C
- Temperatura medie a lunii ianuarie: sub 2,5 °C
- Temperatura medie a lunii iulie: 22,5 °C
- Extremă maximă înregistrată: 34 – 35 °C (vara)
- Extremă minimă înregistrată: –20 – 23 °C (iarna)

Precipitații

- Total anual mediu: peste 600 mm
- Media lunii ianuarie: > 50 mm
- Media lunii iulie: > 70 mm
- Primul strat consistent de zăpadă cade de obicei în decada a treia a lunii noiembrie și se menține până spre sfârșitul lunii martie.

Vânturi

- Nord-est: frecvență 23,2 %, viteză medie 3,5 m/s
- Nord: frecvență 12 %, viteză medie 3,2 m/s
- Sud-vest: frecvență 8,1 %, viteză medie 1,8 m/s

Adâncimea maximă de îngheț

- Conform STAS 6054-84 „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț”, terenul se încadrează în zona cu adâncime maximă de îngheț de 80–90 cm.

3.1.4 Studii de teren

Nu este cazul.

3.1.5 Studiu geotehnic pentru soluția de consolidare a infrastructurii conform reglementărilor tehnice în vigoare;

Nu este cazul.

3.1.6 Studii de specialitate necesare, precum studii topografice, geologice, de stabilitate ale terenului, hidrologice, hidrotehnice, după caz;

Întocmirea unui studiu topografic este esențială pentru orice proiect de amenajare, deoarece oferă baza reală și precisă pentru proiectare, autorizare și execuție.

Studiu topografic ajută la realizarea planurilor de situație fiind suportul pe care se va realiza propunerea cât și pentru întocmirea celorlalte piese desenate, precum și stabilirea poziției rețelelor de utilități supraterane, a limitelor de proprietate, a acceselor, etc.

Pentru elaborarea prezentei documentații, s-a întocmit pentru zona cercetată un studiu topografic în coordonate STEREO 70, plan de referință Marea Neagra. Astfel, au fost analizate în cadrul Studiului de Fezabilitate elementele geometrice ale amplasamentului. De asemenea au fost determinate dimensiunile terenului pe care urmează să se execute lucrarea, amplasamentul rețelelor edilitare supraterrane, această ridicare stând la baza unei evaluări cât mai exacte a cantităților de lucrări estimate prin studiu.

3.1.7 Situația utilităților tehnico-edilitare existente;

Conform verificărilor și documentației existente, terenurile aferente celor trei zone (Nr. Cadastral 228421, 276626 și 262562) beneficiază de acces la toate rețelele publice de utilități, după cum urmează:

- Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă, cu branșamente funcționale în proximitate, gestionată de operatorul autorizat.
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială: existentă, conectată la rețeaua publică de canalizare, cu posibilitatea de extindere pentru gestionarea apelor pluviale aferente noilor amenajări.
- Rețea de energie electrică: existentă, branșamente asigurate pentru iluminatul public și consumatorii din zonă; posibilitatea adaptării pentru iluminat ambiental modern.
- Rețea de gaze naturale: prezentă în zonă, destinată alimentării clădirilor adiacente și platformelor comerciale.
- Rețea de telecomunicații și fibră optică: disponibilă în zonă, asigurând servicii de comunicații electronice.

Toate rețelele tehnico-edilitare sunt integrate în infrastructura urbană și sunt accesibile direct din Strada Mureș și străzile adiacente (Mircești și Caransebeș). Intervențiile propuse se vor realiza fără a afecta rețelele existente, iar acolo unde este necesar se vor prevedea adaptări locale, conform avizelor emise de operatorii de utilități.

3.1.8 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

A. Factori de risc naturali

Fenomenul de îngheț-dezgheț: Poate afecta suprafețele pavate, zonele cu pavaj decorativ și infrastructura de irigații, necesitând utilizarea unor materiale rezistente la intemperii și realizarea unei pante corespunzătoare pentru evacuarea apelor pluviale.

Precipitații abundente și acumulări de apă pluvială: Lipsa unui sistem corespunzător de drenaj ar putea cauza bălțiri și deteriorarea spațiilor verzi. Se recomandă integrarea rigolelor și a unui sistem de colectare a apelor.

Caniculă și temperaturi extreme: În sezonul cald, efectul de „insulă de căldură urbană” poate amplifica disconfortul termic, reducând utilizarea spațiilor. Soluția este plantarea de arbori de talie mare, crearea zonelor de umbră și instalarea unui sistem de irigații automatizat.

B. Factori de risc antropici

Intensitatea traficului auto și pietonal: Amplasamentul este situat într-o zonă cu flux mare de circulație (proximă Pieței Mureș și zonelor comerciale), ceea ce implică riscul de accidente în lipsa unei delimitări clare a spațiilor pietonale. Soluția: reproiectarea tramei stradale cu prioritate pentru pietoni.

Vandalism și deteriorarea mobilierului urban: Posibilitatea deteriorării deliberate a echipamentelor din locul de joacă și a dotărilor urbane. Soluția: utilizarea materialelor anti vandalism, supraveghere video și iluminat public adecvat.

Poluare fonică și atmosferică: Traficul din zonă generează un nivel ridicat de zgomot și emisii. Proiectul trebuie să includă bariere vegetale (arbori, gard viu) pentru reducerea acestor efecte.

C. Riscuri asociate schimbărilor climatice

Creșterea frecvenței fenomenelor extreme: Valurile de căldură, ploile torențiale și furtunile pot afecta stabilitatea arborilor și infrastructura verde.

Deficitul de apă în perioadele secetoase: Necesită implementarea unui sistem automat de irigații, cu surse eficiente și economice.

Adaptarea speciilor vegetale: Alegerea unor specii rezistente la secetă și poluare pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung.

3.1.9 Informații privind posibilele interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor în cazul existenței unor zone protejate.

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
1	Arcul de Triumf	Șos. Kiseleff	Construit în 1921–1922, simbol național
2	Ateneul Român	Piața George Enescu, Calea Victoriei	Clădire emblematică, construită între 1886–1888
3	Palatul Cantacuzino	Calea Victoriei nr. 141	Stil baroc francez, 1898–1900
4	Palatul Regal	Calea Victoriei nr. 49–53	Fostă reședință regală, sec. XIX–XX
5	Biserica Albă (Biserica Adormirea Maicii Domnului)	Calea Victoriei 110	Dată aprox. 1700, monument istoric
6	Biserica Amzei	Str. Amzei	Construită între 1898–1901
7	Cuibul cu Barză (Biserica Stork-nest)	Str. Știrbei Vodă 99bis	Proveniență sec. XVIII, relocată în 1985
8	Biserica Kretzulescu	Calea Victoriei	Ridicată în 1722, monument istoric
9	Biserica Popa Tatu	Cartier Popa Tatu	Construită în 1879
10	Biserica Sf. Nicolae – Băneasa	Zona Băneasa	Ctitorie din 1763, stil brâncovenesc

Nr.	Nume Monument / Lăcaș Istoric	Localizare	Perioadă / Observații
11	Catedrala Sf. Iosif (romano-catolică)	Str. Gen. Berthelot	Construită 1873–1884, stil neoromantic
12	Palatul Cercului Militar Central	Bd. Regina Elisabeta	Ridicat 1911–1923, stil eclectic
13	Muzeul Satului "Dimitrie Gusti"	Parcul Herăstrău	Înființat 1936, patrimoniu etnografic în aer liber
14	Parcul Herăstrău	Șos. Kiseleff	Monument de peisagistică istorică
15	Parcul Cișmigiu	Bd. Regina Elisabeta	Amenajat în 1847, cel mai vechi parc din București
16	Statuile din parcurile Kiseleff, Brătianu etc.	Diverse locații din Sector 1	Busturi și statui ale unor personalități importante
17	Biserica Mântuleasa	Str. Mântuleasa 20	Fondată în 1733–1734, restaurată în sec. XX
18	Biserica Mavrogheni	Str. Monetăriei 4	Ridicată în 1786–1787, picturi cu zodiac
19	Biserica Sf. Elefterie (veche)	Str. Sf. Elefterie 15B	Construită în 1741–1744, restaurată în secolul XX

Lucrările propuse prin prezenta documentație nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

3.2 REGIMUL JURIDIC

Terenurile și construcțiile aferente amplasamentului se află în domeniul public al Municipiului București, având regim juridic clar, conform înscrisurilor din cărțile funciare analizate. Dreptul de administrare este exercitat de Sectorul 1 al Municipiului București, în baza actelor administrative emise de Consiliul General al Municipiului București și Consiliul Local al Sectorului 1.

3.2.1 Natura proprietății sau titlul asupra construcției existente, inclusiv servituți, drept de preempțiune;

Pentru fiecare zonă distinctă inclusă în proiect, situația juridică este următoarea:

Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului” și spațiile verzi adiacente

Nr. cadastral: 228421

Suprafață: 5.370 mp

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București

Acte administrative relevante:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 24/1997
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 239/2001
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008
- Construcție existentă: Piața Mureș (clădire agroalimentară), regim S+P+1E+2Er
- Servituți / drepturi de preempțiune: Nu sunt înscrise sarcini sau servituți în cartea funciară.

Zona 2 – Trama stradală (Strada Mureș)

Nr. cadastral: 276626

Suprafață: 5.629 mp

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare: Sectorul 1 al Municipiului București

Acte administrative relevante: identice cu cele menționate anterior

Construcții existente: Nu există construcții edificate, terenul fiind utilizat ca arteră rutieră.

Servituți / drepturi de preempțiune: Nu există înscrieri privind servituți sau alte sarcini.

Zona 3 – Squarul din fața Pieței Mureș

Nr. cadastral: 262562

Suprafață: 1.511 mp (măsurată 1.529 mp)

Titlu de proprietate: Domeniul public al Municipiului București

Drept de administrare:

Acte administrative: Hotărârile Consiliului Local și Consiliului General menționate anterior

Construcții existente: platformă carosabilă betonată și tarabe comerciale provizorii

Servituți / drepturi de preempțiune: Nu există înscrieri de sarcini.

Toate terenurile și construcțiile aferente se află în proprietatea publică a Municipiului București și nu au înscrise sarcini, servituți, ipoteci sau drepturi de preempțiune. Regimul juridic este clar și permite realizarea investiției publice conform legislației în vigoare.

3.2.2 Destinația construcției existente;

În prezent, construcția existentă – care nu face obiectul prezentei documentații – are destinația de zonă comercială, funcționând ca piață agroalimentară. În contextul proiectului general de modernizare, este prevăzută reamenajarea interioară a acestei construcții (lucrare ce nu intră în sfera acestei documentații).

Pentru a asigura coerența funcțională și estetică a ansamblului, investiția propusă vizează alinierea zonelor exterioare la conceptul arhitectural interior. Cele trei perimetre analizate în prezenta documentație au în acest moment rol de spații exterioare de recreere și integrare urbană a clădirii „Piața Mureș”, însă se află într-o stare de degradare și subutilizare.

Prin această intervenție nu se urmărește schimbarea destinației zonelor analizate, ci modernizarea și amenajarea peisagistică a acestora, astfel încât să se valorifice integral potențialul urbanistic și funcțional al amplasamentului. Scopul este de a oferi un spațiu atractiv, accesibil și sustenabil, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane moderne și cu nevoile comunității locale.

3.2.3 Includerea construcției existente în listele monumentelor istorice, situri arheologice, arii naturale protejate, precum și zonele de protecție ale acestora și în zone construite protejate, după caz;

Nu este cazul.

3.2.4 Informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz;

Nu este cazul.

3.3 CARACTERISTICI TEHNICE ȘI PARAMETRI SPECIFICI:

3.3.1 Categoria și clasa de importanță;

Lucrarea ce face obiectul prezentului proiect se încadrează în categoria „C”- Construcții de importanță normală – în conformitate cu HGR nr.766/1997 „Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor” și cu „Metodologie de stabilire a categoriei de importanță a construcțiilor”, elaborate de INCERC, laborator SCB-BAP în aprilie 1996.

3.3.2 Cod în Lista monumentelor istorice, după caz;

Nu este cazul.

3.3.3 An/ ani/ perioade de construire pentru fiecare corp de construcție;

Amplasamentul analizat include o singură construcție relevantă din punct de vedere cadastral – Piața Mureș, clădire agroalimentară care nu face obiectul prezentei documentații. Conform datelor din cartea funciară (nr. 228421), aceasta a fost edificată în anul 2019, având următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime: S + P + 1E + 2Er
- Suprafață construită la sol: 3.509 mp
- Suprafață desfășurată: 8.665 mp

Zonele vizate prin prezenta documentație (Zonele 1, 2 și 3) reprezintă spații exterioare – zone verzi, platforme carosabile și alei pietonale – care au suferit intervenții de amenajare în perioade anterioare, fără date precise de construire înregistrate în documentația cadastrală. Acestea au fost

utilizate ca spații publice și platforme urbane odată cu funcționarea Pieței Mureș, fiind întreținute ocazional, dar fără modernizări majore până în prezent.

3.3.4 Suprafața construită;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București” nu presupune realizarea unor construcții noi cu fundație și regim de înălțime, ci intervenții asupra spațiilor exterioare (zone verzi, alei, platforme pietonale și carosabile, loc de joacă, mobilier urban).

În urma implementării proiectului, suprafața construită suplimentară va fi nulă, întrucât amenajările propuse constau exclusiv în:

- Spații verzi amenajate (gazon, arbori, arbuști, gard viu)
- Zone pietonale și alei pavate
- Loc de joacă pentru copii
- Spații de recreere cu mobilier urban și pergole
- Pergole verzi de umbră a parcarilor

3.3.5 Suprafața construită desfășurată;

Proiectul analizat nu prevede realizarea de construcții noi și nu modifică suprafața construită desfășurată a clădirii existente, întrucât intervențiile propuse constau exclusiv în lucrări de amenajare peisagistică, modernizare a spațiilor verzi și reconfigurare a zonelor exterioare (alei, loc de joacă, piațetă urbană, platforme).

În concluzie, suprafața construită desfășurată aferentă investiției propuse este zero, deoarece nu se edifică noi construcții în cadrul proiectului. Intervențiile au caracter exclusiv de amenajare urbană și peisagistică, fără impact asupra volumetriei existente.

3.3.6 Valoarea de inventar a construcției;

Valoarea de inventar a clădirii nu se modifică prin prezenta documentație, întrucât proiectul propus nu vizează lucrări asupra construcției existente, ci amenajarea peisagistică, modernizarea spațiilor verzi și reconfigurarea zonelor exterioare (spații pietonale, loc de joacă, piațetă urbană).

În lipsa unui act contabil actualizat anexat la documentație, valoarea exactă de inventar rămâne cea stabilită în evidențele contabile ale autorității publice locale. Aceasta va fi menționată în fazele ulterioare, dacă este necesară pentru fundamentarea indicatorilor economici.

3.3.7 Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente;

Nu este cazul.

3.4 ANALIZA STĂRII CONSTRUCȚIEI, PE BAZA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE ȘI/SAU ALE AUDITULUI ENERGETIC, PRECUM ȘI ALE STUDIULUI ARHITECTURALO-ISTORIC ÎN CAZUL IMOBILELOR CE BENEFICIAZĂ DE REGIM DE PROTECȚIE DE MONUMENT ISTORIC ȘI AL IMOBILELOR AFLATE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE;

Se vor evidenția degradările, precum și cauzele principale ale acestora, de exemplu: degradări propuse de cutremure, acțiuni climatice, tehnologice, tasări diferențiale, cele rezultate din lipsa de întreținere a construcției, concepția structurală inițială greșită sau alte cauze identificate prin expertiza tehnică.

Analiza expertului tehnic a vizat suprafețele exterioare care fac obiectul investiției, respectiv cele trei zone descrise anterior

Zona 1: spații verzi perimetrale și loc de joacă;

Zona 2: trama stradală a Străzii Mureș;

Zona 3: squarul din fața Pieței Mureș.

Concluziile expertizei tehnice evidențiază următoarele degradări și cauze:

- Degradări ale platformelor carosabile și pietonale: apariția de fisuri și tasări locale, cauzate de trafic intens, lipsa întreținerii periodice și infiltrațiile apelor pluviale.
- Mobilier urban deteriorat sau inexistent: bănci, coșuri de gunoi și echipamente pentru locul de joacă uzate, cu grad redus de siguranță și funcționalitate.
- Spații verzi neglijate și cu vegetație degradată: lipsa unui sistem de irigații și a unui plan coerent de întreținere a condus la pierderea stratului vegetal, sol compactat și apariția vegetației spontane.
- Locul de joacă existent: prezintă echipamente învechite, cu grad ridicat de uzură, neconforme normativelor actuale (SR EN 1176 și SR EN 1177).
- Iluminat public insuficient: în zonele pietonale și spațiile verzi nu există un iluminat ambiental adecvat, ceea ce reduce confortul și siguranța utilizatorilor.

Cauzele principale ale degradărilor sunt:

- Lipsa lucrărilor de modernizare și întreținere în ultimii ani;
- Efectul condițiilor climatice (îngheț-dezghet, ploi abundente, temperaturi extreme);
- Gradul ridicat de utilizare a zonelor (trafic pietonal și auto intens în apropierea Pieței Mureș);
- Concepție urbanistică învechită, care nu răspunde cerințelor actuale de accesibilitate și confort urban.

3.5 STAREA TEHNICĂ, INCLUSIV SISTEMUL STRUCTURAL ȘI ANALIZA DIAGNOSTIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;

Obiectul expertizei tehnice îl constituie exclusiv zonele exterioare supuse reamenajării (spații verzi, alei pietonale, platforme carosabile și squarul urban). În urma analizelor efectuate la fața locului, s-au constatat următoarele:

- Nu există elemente structurale majore afectate, întrucât suprafețele sunt compuse din straturi asfaltice, pavaje sau platforme betonate, destinate traficului pietonal sau auto ușor.
- Pavajele și platformele existente prezintă degradări locale (fisuri, tasări), cauzate de infiltrarea apei și lipsa întreținerii.
- Spațiile verzi sunt neîntreținute, cu sol compactat și lipsa sistemelor de irigații, afectând stabilitatea vegetației și calitatea mediului urban.
- Locul de joacă existent prezintă echipamente uzate, fără fundații corespunzătoare pentru siguranță, neconforme standardelor actuale (SR EN 1176 și SR EN 1177).

Analiza diagnostic confirmă că nu există riscuri structurale, însă starea tehnică generală a suprafețelor este nesatisfăcătoare din punct de vedere funcțional și estetic, necesitând lucrări ample de modernizare pentru:

- refacerea pavajelor și platformelor;
- introducerea sistemelor de irigații și drenaj;
- dotarea cu mobilier urban și echipamente moderne;
- crearea unui sistem de iluminat public eficient.

3.6 ACTUL DOVEDITOR AL FORȚEI MAJORE, DUPĂ CAZ;

În cazul investiției analizate – „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” – nu există evenimente de tip forță majoră care să fi determinat necesitatea realizării proiectului.

Necesitatea investiției este justificată prin:

- gradul avansat de uzură fizică și morală al amenajărilor existente;
- lipsa unui concept urbanistic și peisagistic modern;
- solicitările comunității locale și ale administrației publice de a reabilita zona pentru creșterea calității spațiului public.

Prin urmare, nu există acte sau documente doveditoare privind situații de forță majoră aplicabile acestui proiect.

4 CONCLUZIILE EXPERTIZEI TEHNICE ȘI, DUPĂ CAZ, ALE AUDITULUI ENERGETIC, CONCLUZIILE STUDIILOR DE DIAGNOSTICARE;

Fundamentată pe o bază completă de date, obținute în urma observațiilor și investigațiilor efectuate în amplasamentul obiectivului, Expertiza Tehnică a scos în evidență deficiențele și momentul necesar pentru a se interveni în scopul îmbunătățirii condițiilor de circulație pietonală, prin a răspunde nevoilor actuale și viitoare ale utilizatorilor.

Expertiza Tehnică stabilește cauzele care au generat defecțiunile existente și propune soluții tehnice de remediere a acestora, respectiv revitalizarea zonei prin proiectarea unor alei ce oferă posibilitatea de utilizare în condiții normale, de siguranță.

În continuare prezentăm detaliat concluziile Expertizei Tehnice.

Cu privire la traseul în plan

Caracteristicile geometrice ale traseului în plan oferă condiții pentru realizarea lucrărilor de modernizare a drumurilor, prin suprapunere pe traseul existent.

Cu privire la profilul în lung

În general, profilul longitudinal al trotuarelor existente nu pune probleme deosebite, permițând proiectarea Iniei roșii astfel încât să fie urmărită niveleta existentă, cu respectarea pasului de proiectare corespunzător vitezei de proiectare impuse de traseul în plan.

Cu privire la elementele în profil transversal

Având în vedere că în prezent trotuarele nu prezintă un profil transversal corespunzător prevederilor normelor în vigoare, se impune adoptarea unui profil transversal tip corespunzător normelor și spațiului disponibil în amplasament.

Deformabilitatea și stabilitatea sistemului rutier

Procesul de degradare a structurii rutiere se manifestă, în mod frecvent, prin apariția unor deformații permanente, sub formă de denivelări și fâgașe longitudinale, care influențează planeitatea suprafeței de rulare.

Siguranța în exploatare

Garanția siguranței în exploatare o constituie adoptarea în proiect a unor soluții moderne, care să țină cont de particularitățile aleilor.

Siguranța în exploatare este obiectivul prioritar al administratorului, de aceasta depinzând întreaga activitate legată de circulația pe zonele publice.

Siguranța în exploatare depinde nu numai de standardul și de calitatea suprafeței circulabile ci și de lucrările conexe, de modul de amenajare al intersecțiilor, de funcționarea sistemelor de scurgere a apelor, de semnalizări, de marcaje, și de toate celelalte măsuri întreprinse pentru siguranța și desfășurarea normală a pietonilor.

Managementul traficului pe timpul execuției lucrărilor

Toate lucrările se vor executa pe terenul studiat, pe tronsoane bine stabilite, în concordanță cu tehnologia de execuție.

Toate punctele de lucru vor fi semnalizate corespunzător legislației rutiere și a celei de protecție a muncii.

Sănătatea oamenilor și protecția mediului

Prevenirea dereglărilor ecologice posibile pe parcursul execuției sau datorate realizării noii investiții propuse se va realiza conform O.U.G. nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, Ordinul Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și a Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici de surse staționare.

Măsurile care trebuie luate constau în acțiuni pentru protecția apelor, atmosferei, solului, reducerea zgomotului, asigurarea siguranței și sănătății populației, precum și gestionarea deșeurilor, atât în timpul execuției, cât și după finalizarea investiției.

4.1 CLASA DE RISC SEISMIC

Investiția propusă – „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” – nu include lucrări asupra construcțiilor existente și nu presupune edificarea de construcții noi cu regim de înălțime.

Prin urmare, determinarea clasei de risc seismic nu este aplicabilă pentru prezenta documentație, întrucât lucrările au caracter exclusiv de amenajare urbană și peisagistică (spații verzi, platforme pietonale, alei, locuri de joacă, mobilier urban).

Clădirea existentă – Piața Mureș – se află într-o stare tehnică bună și nu face obiectul prezentului proiect, motiv pentru care nu se realizează expertiză structurală pentru stabilirea clasei de risc seismic.

4.2 PREZENTAREA A MINIMUM DOUĂ SOLUȚII DE INTERVENȚII

Au fost luate în calcul două soluții de intervenție pentru amenajarea zonei. Cele două soluții propun aceleași elemente, diferența constând în nivelul finisajelor și în valoarea mobilierului urban.

4.3 SOLUȚIILE TEHNICE ȘI MĂSURILE PROPUSE DE CĂTRE EXPERTUL TEHNIC ȘI, DUPĂ CAZ, AUDITORUL ENERGETIC SPRE A FI DEZVOLTATE ÎN CADRUL DOCUMENTATIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII;

Expertiza tehnică efectuată pentru zonele de intervenție a stabilit următoarele măsuri obligatorii pentru reabilitarea și modernizarea platformelor carosabile și pietonale, precum și pentru amenajarea peisagistică:

Reconfigurarea platformelor carosabile și pietonale – Structuri rutiere recomandate

Pentru carosabil (zona rutieră):

- Strat de uzură din mixtură asfaltică BA16 – 4 cm
- Strat de legătură din mixtură asfaltică BA25 – 6 cm
- Strat de bază din balast stabilizat cu ciment – 20 cm
- Strat de fundație din piatră spartă – 15 cm
- Strat de formă din balast – 15 cm

Pentru trotuare și zone pietonale:

- Pavaj din dale vibropresate / piatră naturală – 6 cm
- Strat de nisip stabilizat – 3 cm
- Strat de fundație din balast – 15 cm

Pentru aleile din parcuri și zone verzi (trafic pietonal ușor):

- Strat de finisaj din pietriș stabilizat sau dale prefabricate – 4-6 cm
- Strat de nisip – 3 cm
- Strat de fundație din balast – 10 cm

Sistem de colectare a apelor pluviale

- Execuția rigolelor carosabile și trotuarelor cu pantă de scurgere minimă 2%;
- Integrarea rigolelor transversale în zonele de acces auto.

Amenajare peisagistică conform proiectului

- Stratul vegetal: pământ fertil min. 25-30 cm, îmbogățit cu humus;
- Strat de mulci decorativ în jurul arborilor pentru protecția solului.

Măsuri complementare

- Respectarea normativelor tehnice privind execuția straturilor (STAS 6400/1 și Normativ AND 605);
- Controlul compactării straturilor (Proctor, min. 98% pentru straturi rutiere);
- Montarea bordurilor înaintea turnării mixturilor asfaltice.

4.4 RECOMANDAREA INTERVENȚIILOR NECESARE PENTRU ASIGURAREA FUNCȚIONĂRII CONFORM CERINTELOR ȘI CONFORM EXIGENTELOR DE CALITATE

Pentru atingerea obiectivelor de modernizare și asigurarea funcționării corespunzătoare a spațiilor urbane și peisagistice din zona Străzii Mureș, se recomandă următoarele categorii de intervenții, în conformitate cu cerințele de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1995 și normativele tehnice aplicabile:

Reabilitarea infrastructurii pietonale și carosabile

- Dezafectarea stratificațiilor deteriorate (trotuare, platforme carosabile);
- Realizarea straturilor rutiere conform expertizei tehnice:
- Carosabil: strat uzură BA16 (4 cm), strat legătură BA25 (6 cm), balast stabilizat (20 cm), piatră spartă (15 cm), balast (15 cm);
- Trotuare: pavaj vibropresat (6 cm), nisip stabilizat (3 cm), balast (15 cm);
- Refacerea bordurilor cu elemente din beton vibropresat, montate conform STAS;
- Execuția rigolelor și a pantelor transversale pentru colectarea apelor pluviale.

Amenajarea peisagistică și a zonelor verzi

- Decopertarea stratului vegetal degradat și înlocuirea cu pământ fertil (min. 25-30 cm);
- Semănarea gazonului și montarea de rulouri în zonele intens circulate;
- Plantarea arborilor, arbuștilor și a gardurilor vii conform proiectului peisagistic;
- Aplicarea unui strat de mulci decorativ pentru protecția rădăcinilor.

Dotarea cu mobilier urban conform normelor și cerințelor de calitate

- Instalarea de bănci ergonomice din materiale rezistente (lemn tratat, structură metalică);
- Montarea pergolelor, meselor de șah, coșurilor pentru colectare selectivă;
- Instalarea suporturilor pentru biciclete și a altor elemente de confort urban.

Modernizarea locului de joacă pentru copii

- Înlocuirea echipamentelor existente cu elemente certificate SR EN 1176 și SR EN 1177;
- Realizarea suprafeței antitraumă (cauciuc turnat sau scoarță decorativă);
- Asigurarea zonelor de umbrire prin pergole și arbori de talie mare.

Implementarea unui sistem de iluminat eficient și sigur

- Montarea de stâlpi de iluminat cu tehnologie LED, cu posibilitate de integrare a panourilor fotovoltaice;
- Iluminat ambiental în zonele pietonale și la locul de joacă pentru siguranță sporită.

Instalarea unui sistem automatizat de irigații

- Linii cu aspersoare pentru gazon și sistem prin picurare pentru arbori și arbuști;
- Automatizare prin senzori de umiditate și control programat.

Măsuri pentru accesibilitate și siguranță

- Execuția de rampe pentru persoane cu dizabilități, cu pante $\leq 6\%$;
- Montarea de pavaje tactile pentru orientarea nevăzătorilor;
- Crearea de trasee pietonale sigure, separate de traficul auto.

5 IDENTIFICAREA SCENARIILOR / OPȚIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE (MINIMUM DOUĂ) ȘI ANALIZA DETALIATĂ A ACESTORA

Pentru fundamentarea investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, au fost analizate două scenarii tehnico-economice, care urmăresc implementarea aceluiași funcțiuni și principii de amenajare urbană, dar cu diferențe în ceea ce privește nivelul de finisare, tipul materialelor și valoarea mobilierului urban.

5.1 SOLUTIA TEHNICĂ, DIN PUNCT DE VEDERE TEHNOLOGIC, CONSTRUCTIV, TEHNIC, FUNCTIONAL-ARHITECTURAL ȘI ECONOMIC, CUPRINZÂND:

5.1.1 Descrierea principalelor lucrări de intervenție pentru:

SCENARIUL 1:

Au fost prevăzute următoarele etape de lucrări:

INFRASTRUCTURA

Terasamente

- Decaparea și depozitarea pământului vegetal
- Pământ vegetal pe suprafețe orizontale
- Compactarea și nivelarea patului
- Plantare iarbă
- Spargere carosabil existent
- Spargere trotuar existent
- Dezafectare spațiu verde existent
- Desfacere borduri mici 10 x 15 cm
- Desfacere borduri mari 20 x 25 cm
- Relocare guri de scurgere

SUPRASTRUCTURA

- Suprastructura alei pietonale / terenuri de joacă
- Balast amestec optimal
- Balast stabilizat cu ciment
- Nisip
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- Pavaj trotuare WIESE Tera Combi
- Pavaj refacere parte carosabila

MOBILIER URBAN

- Banci exterioare
- Masa exterioara de sah cu doua scaune
- Stalp de iluminat cilindric
- Cismea cu apa potabila
- Cos de gunoi exterior
- Tobogan complex loc de joaca
- Leagan loc de joaca cu doua posturi si cuib
- Balansoar cu doua locuri
- Balansoar cu un singur loc
- Pergole verzi locuri de parcare (structura de metal+plante)

Vegetație

ARBORI RĂȘINOȘI

- Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)
- Pinus nigra (pin negru)
- Pseudotsuga menziesii (duglas verde)

ARBORI FOIOȘI

- Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)
- Acer rubrum (arțar roșu)
- Acer saccharinum (paltin argintiu)
- Betula pendula (mesteacăn)
- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)
- Quercus rubra (stejar roșu)
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)

ARBUȘTI

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)
- Cornus alba 'Sibirica Variegata'



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

- *Cotinus coggygria* 'Rubrifolia' (Royal purple)
- *Juniperus horizontalis* 'Blue Chip' (Glauca)
- *Ligustrum ovalifolium*

IERBURI ORNAMENTALE

- *Imperata cylindrica* 'Red Baron' (7-9/mp)
- *Miscanthus sinensis*
- *Pennisetum alopecuroides* 'Hameln'

ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

- Gazon
- Mulch la baza vegetatiei
- *Vinca minor*

LIANE

- *Wisteria sinensis*

IRIGAȚII

- IRIGAȚIE ASPERSIE
- IRIGAȚIE PICURARE

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPAȚIULUI VERDE DIN STR. MURES, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

LISTE DE CANTITATI - SCENARIU 1

№	Descriere	Unitate	Cantitate	Preț unitar	Preț total	Preț unitar
A1	INFRASTRUCTURA					
I.I	Terasamente				737,986.00 lei	
1	Decaparea și depozitarea pământului vegetal	[m ³]	740	342.00	253,011.60 lei	
2	Pământ vegetal pe suprafețe orizontale	[m ³]	363	171.00	62,073.00 lei	
3	Compactarea și nivelarea patului	[m ²]	1256	107.00	134,392.00 lei	
4	Plantare iarbă	[m ²]	1210	44.00	53,240.00 lei	
5	Spargere carosabil existent	[m ³]	186	166.00	30,876.00 lei	
6	Spargere trotuar existent	[m ³]	335	9.00	3,011.40 lei	
7	Dezafectare spațiu verde existent	[m ²]	351	482.00	169,182.00 lei	
8	Desfacere borduri mici 10 x 15 cm	[ml]	400	20.00	8,000.00 lei	
9	Desfacere borduri mari 20 x 25 cm	[ml]	410	27.00	11,070.00 lei	
10	Relocare guri de scurgere	[ml]	5	2,626.00	13,130.00 lei	
A2	SUPRASTRUCTURA					
I.II	Suprastructura alei pietonale / terenuri de sport				345,495.00 lei	
1	Balast amestec optimizat	[m ³]	312	202.00	62,963.40 lei	
2	Balast stabilizat cu ciment	[m ³]	9	555.00	5,106.00 lei	
3	Nisip	[m ³]	9	143.00	1,315.60 lei	
6	Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm	[m ²]	685	73.00	50,005.00 lei	
7	Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm	[m ²]	85	121.00	10,285.00 lei	
8	Pavele autoblocante pe suprafețe carosabile	[m ²]	46	220.00	10,120.00 lei	
9	Pavaj trotuare WIESE Tera Combi	[m ²]	1210	170.00	205,700.00 lei	
A3	MOBILIER URBAN					
I.III	Mobilier urban propus tip 1				301,037.72 lei	
1	Bancă exterioară	[buc]	6	2,715.15	16,290.90 lei	
2	Masă exterioară de sărit cu două scaune	[buc]	2	9,087.50	18,175.00 lei	
3	Stâlpi de iluminat cilindric	[buc]	34	1,846.73	62,788.82 lei	
4	Cîșmea cu apă potabilă	[buc]	2	4,835.50	9,671.00 lei	
5	Cos de gunoi exterior	[buc]	8	2,535.50	20,284.00 lei	
7	Tobogan complex loc de joacă	[buc]	1	46,130.00	46,130.00 lei	
8	Leagăn loc de joacă cu două posturi și cub	[buc]	1	22,960.00	22,960.00 lei	
9	Balanșoar cu două locuri	[buc]	2	10,720.00	21,440.00 lei	
10	Balanșoar cu un singur loc	[buc]	1	5,295.00	5,295.00 lei	
11	Pergole verzi locuri de parcare [structura de metal+plante]	[buc]	9	8,667.00	78,003.00 lei	
A4	Vegetație					
I.IV	ARBORI RĂȘINOȘI				106,650.00 lei	
1	Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)	[buc]	2	8,100.00	4,050.00	8,100.00 lei
2	Pinus nigra (pin negru)	[buc]	18	9,200.00	4,600.00	82,800.00 lei
3	Pseudotsuga menziesii (duglas verde)	[buc]	2	15,750.00	7,875.00	15,750.00 lei
II.IV	ARBORI FOIOȘI				295,687.50	
1	Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)	[buc]	3	8,750.00	2,100.00	6,300.00 lei
2	Acer rubrum (arțar roșu)	[buc]	4	9,000.00	1,800.00	7,200.00 lei
3	Acer saccharinum (paltin argintiu)	[buc]	19	6,125.00	3,062.50	58,187.50 lei
4	Betula pendula (mesteacăn)	[buc]	32	11,100.00	2,500.00	80,000.00 lei
5	Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)	[buc]	24	1,300.00	650.00	15,600.00 lei
6	Quercus rubra (stejar roșu)	[buc]	37	8,100.00	2,700.00	99,900.00 lei
7	Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)	[buc]	15	7,600.00	1,900.00	28,500.00 lei
III.IV	ARBUȘTI				147,695.00 lei	
1	Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)	[buc]	39	412.50	412.50	16,087.50 lei
2	Cornus alba 'Sibirica Variegata'	[buc]	29	392.50	392.50	11,382.50 lei
3	Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)	[buc]	20	750.00	750.00	15,000.00 lei
4	Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glaucă)	[buc]	42	187.50	187.50	7,875.00 lei
5	Ligustrum ovalifolium	[buc]	236	412.50	412.50	97,350.00 lei
IV.IV	IERBURI ORNAMENTALE				7,200.00 lei	
1	Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)	[buc]	150	25.00	25.00	3,750.00 lei

2	Miscanthus sinensis	[buc]	40	30.00	30.00	1,200.00 lei
3	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	[buc]	150	15.00	15.00	2,250.00 lei
IV.IV	ACOPERITORI DE SOL SI ALTE MATERIALE					9,660.00 lei
2	Mulch la baza vegetatiei	[m ²]	202	30.00	30.00	6,060.00 lei
3	Vinca minor	[buc]	240	15.00	15.00	3,600.00 lei
V.IV	LIANE					6,000.00 lei
1	Wisteria sinensis	[buc]	6	1,000.00	1,000.00	6,000.00 lei
VI.IV	IRIGATII					23,100.00 lei
1	IRIGATIE ASPERSIE	[m ³]	842	15.00	15.00	12,630.00 lei
2	IRIGATIE PICURARE	[m ³]	349	30.00	30.00	10,470.00 lei

SCENARIUL 2:

Au fost prevăzute următoarele etape de lucrări:

Terasamente

- Decaparea și depozitarea pământului vegetal
- Pământ vegetal pe suprafețe orizontale
- Compactarea și nivelarea patului aleilor pietonale/terenurilor de sport
- Plantare iarba
- Spargere carosabil existent
- Spargere trotuar existent
- Dezafectare spațiu verde existent
- Desfacere borduri mici 10 x 15 cm
- Desfacere borduri mari 20 x 25 cm
- Relocare guri de scurgere

SUPRASTRUCTURA

- Suprastructura alei pietonale/terenuri de sport
- Balast amestec optimal
- Balast stabilizat cu ciment
- Nisip
- Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16
- Beton asfaltic deschis strat de legătura BAD22.5
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm
- Pavaj trotuare WIESE Tera Combi

MOBILIER URBAN

- Mobilier urban propus tip 1
- Bănci exterioare ZANO
- Masă exterioară de șah INTERPLAY
- Masă exterioară de șah dublă INTERPLAY

- Stâlp de iluminat conic STREET LIGHTING
- Cișmea cu apă potabilă MURDOK
- Cișmea cu apă potabilă cu opțiunea de umplere recipient MURDOK
- Coș de gunoi exterior ZANO
- Grup sanitar cu autocurățire COMEXROM
- Tobogan complex loc de joacă 1-8 ani VINCI PLAY
- Tobogan complex loc de joacă 3-14 ani VINCI PLAY
- Leagăn cuib LEDON
- Leagăn șezlong VINCI PLAY
- Balansoar cu două locuri VINCI PLAY

Vegetație

ARBORI RĂȘINOȘI

- Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)
- Pinus nigra (pin negru)
- Pseudotsuga menziesii (duglas verde)

ARBORI FOIOȘI

- Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)
- Acer rubrum (arțar roșu)
- Acer saccharinum (paltin argintiu)
- Betula pendula (mesteacăn)
- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)
- Quercus rubra (stejar roșu)
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)

ARBUȘTI

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)
- Cornus alba 'Sibirica Variegata'
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauca)
- Ligustrum ovalifolium



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

— IERBURI ORNAMENTALE

— Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)

— Miscanthus sinensis

— Pennisetum alopecuroides 'Hameln'

ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

— Gazon

— Mulch la baza vegetației

— Vinca minor

LIANE

— Wisteria sinensis

IRIGAȚII

— IRIGAȚIE ASPERSIE

— IRIGAȚIE PICURARE

DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENȚIE – REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES, NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

LISTE DE CANTITATI - SCENARIU 2

A1	INFRASTRUCTURA					
I.I	Terasamente				890,920.10 lei	
1	Decaparea și depozitarea pământului vegetal	[m ³]	888	342.00	303,696.00 lei	
2	Pământ vegetal pe suprafețe orizontale	[m ³]	394	171.00	67,356.90 lei	
3	Compactarea și nivelarea patului aleilor pietonale / terenurilor de sport	[m ²]	1647	107.00	176,229.00 lei	
4	Plantare iarbă	[m ²]	1313	44.00	57,772.00 lei	
5	Spargere carosabil existent	[m ³]	491	166.00	81,472.80 lei	
6	Spargere trotuar existent	[m ³]	335	9.00	3,011.40 lei	
7	Dezafectare spațiu verde existent	[m ³]	351	482.00	169,182.00 lei	
8	Desfacere borduri mici 10 x 15 cm	[ml]	400	20.00	8,000.00 lei	
9	Desfacere borduri mari 20 x 25 cm	[ml]	410	27.00	11,070.00 lei	
10	Relocare guri de scurgere	[ml]	5	2,626.00	13,130.00 lei	
A2	SUPRASTRUCTURA					
I.II	Suprastructura alei pietonale / terenuri de sport				511,825.05 lei	
1	Balast amestec optimal	[m ³]	289	202.00	58,378.00 lei	
	Balast stabilizat cu ciment	[m ³]	98	555.00	54,501.00 lei	
2	Nisip	[m ³]	163	143.00	23,347.61 lei	
3	Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16	[m ²]	491	45.00	22,095.00 lei	
4	Beton asfaltic deschis strat de legatură BAD22.5	[t]	113	508.00	57,368.44 lei	
5	Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm	[m ²]	685	73.00	50,005.00 lei	
6	Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm	[m ²]	410	121.00	49,610.00 lei	
7	Pavaj trotuare WIESE Tera Combi	[m ²]	1156	170.00	196,520.00 lei	
A3	MOBILIER URBAN					
I.III	Mobilier urban propus tip 1				734,315.20 lei	
1	Bancă exterioară ZANO	[buc]	6	6,225.00	37,350.00 lei	
2	Masă exterioară de sah INTERPLAY	[buc]	2	21,720.00	43,440.00 lei	
3	Masă exterioară de sah dublu INTERPLAY	[buc]	1	32,790.00	32,790.00 lei	
4	Stâlp de iluminat conic STREET LIGHTING	[buc]	34	2,587.80	87,985.20 lei	
5	Cisnă cu apă potabilă MURDOK	[buc]	1	19,260.00	19,260.00 lei	
6	Cisnă cu apă potabilă cu opțiunea de umplere recipient MURDOK	[buc]	1	34,520.00	34,520.00 lei	
7	Cos de gunoier exterior ZANO	[buc]	8	5,467.50	43,740.00 lei	
8	Grup sanitar cu autocurățare COMEXROM	[buc]	1	246,560.00	246,560.00 lei	
9	Tobogan complex loc de joacă 1-8 ani VINCI PLAY	[buc]	1	38,950.00	38,950.00 lei	
10	Tobogan complex loc de joacă 3-14 ani VINCI PLAY	[buc]	1	81,430.00	81,430.00 lei	
11	Leagăn cuib LEDON	[buc]	1	24,250.00	24,250.00 lei	
12	Leagăn sezlong VINCI PLAY	[buc]	1	26,040.00	26,040.00 lei	
13	Balansoar cu două locuri VINCI PLAY	[buc]	3	6,000.00	18,000.00 lei	
A4	Vegetație					
I.IV	ARBORI RĂȘINOȘI				213,300.00 lei	
1	Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu)	[buc]	2	8,100.00	16,200.00 lei	
2	Pinus nigra (pin negru)	[buc]	18	9,200.00	165,600.00 lei	
3	Pseudotsuga menziesii (duglas verde)	[buc]	2	15,750.00	31,500.00 lei	
II.IV	ARBORI FOIOȘI				1,024,275.00	
1	Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat)	[buc]	3	8,750.00	26,250.00 lei	
2	Acer rubrum (arțar roșu)	[buc]	4	9,000.00	36,000.00 lei	
3	Acer saccharinum (paltin argintiu)	[buc]	21	6,125.00	128,625.00 lei	
4	Betula pendula (mesteacăn)	[buc]	35	11,100.00	388,500.00 lei	
5	Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu)	[buc]	24	1,300.00	31,200.00 lei	



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

6	Quercus rubra (stejar roșu)	[buc]	37	8,100.00	299,700.00 lei	
7	Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal)	[buc]	15	7,600.00	114,000.00 lei	
III.IV ARBUȘTI					147,695.00 lei	
1	Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa)	[buc]	39	412.50	16,087.50 lei	
2	Cornus alba 'Sibirica Variegata'	[buc]	29	392.50	11,382.50 lei	
3	Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple)	[buc]	20	750.00	15,000.00 lei	
4	Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauc)	[buc]	42	187.50	7,875.00 lei	
5	Ligustrum ovalifolium	[buc]	236	412.50	97,350.00 lei	
IV.IV IERBURI ORNAMENTALE					142,040.00 lei	
1	Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp)	[buc]	150	25.00	3,750.00 lei	
2	Miscanthus sinensis	[buc]	40	30.00	1,200.00 lei	
3	Pennisetum alopecuroides 'Hameln'	[buc]	150	15.00	2,250.00 lei	
IV.IV ACOPERITORI DE SOL SI ALTE MATERIALE					37,360.00 lei	
1	Gazon	[m ²]	1108	25.00	27,700.00 lei	
2	Mulch la baza vegetatiei	[m ²]	202	30.00	6,060.00 lei	
3	Vinca minor	[buc]	240	15.00	3,600.00 lei	
V.IV LIANE					6,000.00 lei	
1	Wisteria sinensis	[buc]	6	1,000.00	6,000.00 lei	
VI.IV IRIGATII					24,060.00 lei	
1	IRIGATIE ASPERSIE	[m ²]	842	15.00	12,630.00 lei	
2	IRIGATIE PICURARE	[m ²]	381	30.00	11,430.00 lei	

5.1.1.1 Consolidarea elementelor, subansamblurilor sau a ansamblului structural;

Pentru investiția „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu sunt necesare lucrări de consolidare a elementelor structurale, deoarece:

- Nu se intervine asupra construcției existente (Piața Mureș);
- Proiectul nu presupune realizarea de construcții noi cu regim de înălțime sau elemente structurale complexe;
- Intervențiile prevăzute au caracter exclusiv urban și peisagistic (refacere platforme, alei, spații verzi, dotări urbane).

Prin urmare, consolidarea structurală nu se aplică în cazul prezentei documentații.

5.1.1.2 Protejarea, repararea elementelor nestructurale și antropice existente valoroase, după caz;

În cadrul amplasamentului aferent proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu au fost identificate elemente nestructurale, artistice sau antropice cu valoare istorică, arhitecturală sau culturală care să necesite protejare sau restaurare.

5.1.1.3 Intervenții de protejare/conservare a elementelor naturale și antropice existente valoroase, după caz;

În perimetrul vizat de proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu au fost identificate elemente antropice sau construcții cu valoare arhitecturală, culturală sau istorică care să necesite lucrări speciale de protejare sau conservare.

5.1.1.4 Demolarea parțială a unor elemente structurale/nestructurale, cu/fără modificarea circulației și/sau a funcțiunii existente a construcției;

În cadrul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu se intervine asupra clădirii existente (Piața Mureș) și, prin urmare, nu sunt prevăzute lucrări de demolare parțială sau totală a elementelor structurale ale construcției.

Cu toate acestea, pentru implementarea noilor amenajări urbane și peisagistice, sunt necesare următoarele lucrări de demontare și dezafectare a elementelor nestructurale existente, fără impact asupra funcțiunii clădirii:

- Demontarea mobilierului urban deteriorat (bănci, coșuri de gunoi, pergole);
- Demontarea echipamentelor locului de joacă existente, care sunt uzate și neconforme normativelor SR EN 1176 și SR EN 1177;
- Îndepărtarea pavajelor și bordurilor degradate din zonele pietonale și carosabile care urmează a fi reconfigurate;

- Frezarea stratului asfaltic în zonele cu circulație auto ce vor fi reamenajate conform noii trame stradale;
- Eliminarea fundațiilor locale ale platformelor (unde este cazul), pentru a permite montarea noilor finisaje și refacerea stratificațiilor.

Aceste lucrări de dezafectare vor fi realizate fără modificarea funcțiunii existente a pieței și nu vor afecta structura clădirii principale.

5.1.1.5 Introducerea unor elemente structurale/nestructurale suplimentare;

Introducerea unor elemente structurale, nu este cazul.

În cadrul investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, se prevăd lucrări de introducere a unor elemente nestructurale suplimentare, necesare pentru îmbunătățirea funcționalității și a calității spațiului urban.

Elemente nestructurale propuse:

- Mobilier urban nou: bănci, coșuri pentru colectare selectivă, mese de șah;
- Pergole metalice sau din lemn stratificat, cu rol estetic și de umbră, amplasate în zona platformei de parcare;
- Echipamente moderne pentru locul de joacă, certificate conform normativelor SR EN 1176 și SR EN 1177, cu zone antitraumă din scoarță decorativă sau cauciuc turnat;
- Stâlpi de iluminat cu tehnologie LED, cu posibilitate de integrare a panourilor fotovoltaice, pentru eficiență energetică;
- Sistem automatizat de irigații (aspersiune pentru gazon, picurare pentru vegetație decorativă);
- Pavaje și borduri noi, realizate din materiale rezistente la uzură;

5.1.1.6 Introducerea de dispozitive antiseismice pentru reducerea răspunsului seismic al construcției existente;

În cazul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, nu se impune introducerea de dispozitive antiseismice, întrucât:

- Lucrările prevăzute nu includ intervenții asupra construcției existente (Piața Mureș);
- Proiectul nu presupune realizarea de construcții noi cu regim de înălțime sau structuri supuse riscului seismic;
- Investiția se limitează la amenajări exterioare (spații verzi, pavaje, mobilier urban, loc de joacă), care nu necesită sisteme antiseismice.

Prin urmare, acest tip de intervenție nu este aplicabil în cadrul prezentei documentații.

5.1.2 Descrierea, după caz, și a altor categorii de lucrări incluse în soluția tehnică de intervenție propusă, respectiv hidroizolații, termoizolații, repararea/înlocuirea instalațiilor/ echipamentelor aferente construcției, demontări/ montări, debranșări/ branșări, finisaje la interior/ exterior, după caz, îmbunătățirea terenului de fundare, precum și lucrări strict necesare pentru asigurarea funcționalității construcției reabilite;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu prevede intervenții asupra construcției existente (Piața Mureș) și nu implică lucrări de hidroizolație, termoizolație sau reabilitare structurală. Totuși, pentru implementarea soluției tehnice propuse, sunt necesare lucrări complementare, strict necesare pentru asigurarea funcționalității și siguranței zonelor reamenajate:

Demontări și dezafectări

- Demontarea mobilierului urban existent (bănci, coșuri de gunoi, pergole) degradat;
- Dezafectarea echipamentelor vechi de joacă, neconforme normativelor;
- Îndepărtarea pavajelor și a bordurilor deteriorate;
- Frezarea stratului asfaltic uzat și evacuarea materialelor rezultate conform legislației.

Refacerea stratificațiilor și îmbunătățirea terenului suport

Compactarea terenului în zonele de alei și platforme pietonale;

- Execuția straturilor conform expertizei tehnice:
- Carosabil: BA16 (4 cm) + BA25 (6 cm) + balast stabilizat (20 cm) + piatră spartă (15 cm) + balast (15 cm);
- Trotuare și zone pietonale: pavaj (6 cm) + nisip (3 cm) + balast (15 cm).

Instalarea și modernizarea echipamentelor urbane

- Montarea mobilierului urban nou: bănci, pergole, mese de șah, coșuri de gunoi;
- Montarea echipamentelor pentru locul de joacă certificate SR EN 1176/1177;

Reconfigurarea instalațiilor aferente spațiului exterior

- Montarea unui sistem de iluminat public modern, cu stâlpi LED;
- Implementarea unui sistem automat de irigații, cu alimentare din rețeaua existentă;
- Posibile branșamente sau reconfigurări locale pentru alimentarea echipamentelor (iluminat, fântână interactivă).

Finisaje exterioare și amenajări estetice

- Realizarea de pavaje estetice;

- Piațetă interactivă cu finisaje rezistente la trafic pietonal și jeturi de apă integrate;
- Aplicarea stratului de mulci decorativ pentru protejarea vegetației.

Aceste lucrări sunt strict necesare pentru asigurarea funcționalității și siguranței zonelor reamenajate, respectând normele tehnice în vigoare și principiile dezvoltării urbane durabile.

5.1.3 Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice ce pot afecta investiția;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se referă exclusiv la amenajări exterioare (spații verzi, alei pietonale, platforme carosabile, locuri de joacă, mobilier urban), fără a include construcții cu regim de înălțime sau elemente structurale complexe. Cu toate acestea, implementarea și exploatarea investiției pot fi influențate de anumite riscuri naturale, antropice și climatice:

Factori naturali și climatici:

- Precipitații abundente și variații extreme de temperatură (îngheț-dezgheț): pot provoca tasări ale platformelor, fisuri în pavaj și deteriorarea straturilor rutiere;
- Secetă prelungită și temperaturi ridicate: pot afecta starea vegetației dacă nu se implementează un sistem automat de irigații;
- Fenomenul „insulei de căldură” urbană: specific zonelor dens construite, poate influența confortul utilizatorilor în lipsa zonelor umbrite;
- Vânturi puternice: pot deteriora echipamentele de joacă și pergolele dacă nu sunt corect ancorate.

Factori antropici:

- Utilizare intensă a zonelor pietonale și a locului de joacă: poate duce la uzura prematură a echipamentelor și a pavajelor;
- Acte de vandalism: mobilierul urban, echipamentele de joacă și iluminatul pot fi expuse riscului de distrugere;
- Trafic auto în proximitate: riscuri de deteriorare a zonelor pietonale și de poluare, dacă nu se realizează delimitări și semnalizări corespunzătoare.

Măsurile de diminuare a vulnerabilităților:

- Execuția corectă a straturilor rutiere și a fundațiilor pentru platforme conform expertizei tehnice;
- Implementarea unui sistem automatizat de irigații pentru menținerea vegetației în perioadele secetoase;
- Plantarea arborilor de talie mare și instalarea pergolelor pentru asigurarea umbririi naturale și reducerea efectului de insulă termică;
- Utilizarea materialelor rezistente la uzură și vandalism (pavaje vibropresat, mobilier urban metalic protejat anticoroziv);

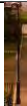
5.1.4 Informații privind posibile interferențe cu monumentele istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;

Amplasamentul vizat de proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice, situri arheologice sau clădiri cu valoare arhitecturală și nu este inclus într-o zonă construită protejată, conform Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului București și reglementărilor urbanistice în vigoare.

5.1.5 Caracteristicile tehnice și parametrii specifici investiției rezultate în urma realizărilor de intervenție;

LEGENDĂ SUPRAFEȚE	
	SPAȚIU VERDE
	CURBE DE NIVEL COTATE (205,5 MC PĂMÂNT VEGETAL)
	BETON DRENANT GRI DESCHIS (1151 MP)
	PAVAJ (49 MP)
	BETON ZIDURI SPRIJIN (64,1 MP)
	ȘEZUT LEMN FRASIN TERMOTRATAT PT. ZIDURI SPRIJIN (27 MP)
	PAVAJ ADIACENT LOCURILOR DE PARCARE (14,4 MP)
	DALE BETON 120X40CM (16 BUC)
MOBILIER URBAN	
	BĂNCI (6 BUC)
	MASĂ ȘAH (3 BUC)
	STĂLPI ILUMINAT (34 BUC)
	CIȘMEA APĂ POTABILĂ (2 BUC)
	COȘ GUNOI (8 BUC)

PROPUNERE MOBILIER URBAN SCENARIUL 1:

Nr. Crt	MOBILIER URBAN	BUC	VARIANTA II DE PRODUS - denumire	Producator	Link produs	Imagine produs
1	Banci exterioare	6,00	Banca agrement	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
2	Masa de sah exterioare	2,00	Masa de sah cu scaune	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
3	Stalpi de iluminat (conic, 4 m)	34,00	Stalp iluminat cilindric 4 m	STREET LIGHTING	https://streetlighting.ro/iluminat-public/	
4	Cisnea apa potabila	2,00	Cisnea	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
5	Cos de gunoi exterior	8,00	Cos de gunoi	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
6	Grup sanitar cu atcuratare	1,00	Toaleta cu autocuratare	COMEXROM	https://eco-toilet.ro/	
7	Tobogan pentru loc de joaca (co	1,00	Complex de joaca	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
8	Leagan loc de joaca	1,00	Leagan si cuib	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
9	Balansoar loc de joaca	1,00	Balansoar 2 locuri	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
10	Balansoar loc de joaca	2,00	Balansoar 1 loc	ENCHO	https://www.etebg.net/ro/	
11	Pergole verzi	9,00	Pergole verzi la locurile de parcare	GREEN PARKING SOLUTIONS	https://green-parking.ro/	

PROPUNERE MOBILIER URBAN SCENARIUL 2:

Nr. Crt	MOBILIER URBAN	BUC	VARIANTA I DE PRODUS - denumire	Produsator	Link produsator	Imagine produs
1	Banci exterioare	6,00	Banca Scandik	ZANO	https://www.zano-streetfurniture.com/street-furniture/catalogue/benches/scandik-bench-02-	
2	Masa de sah exterioare 1	2,00	Masa de sah patrata	INTERPLAY	https://www.interplay.eu/offer/Concrete-table-for-chess---checkers-01	
2.1	Masa de sah exterioare 2	1,00	Masa de sah dubla	INTERPLAY	https://www.interplay.eu/offer/Concrete-table-for-chess---checkers-02	
3	Stalpi de iluminat (conic, 4 m)	34,00	Stalp iluminat conic 4 m	STREET LIGHTING	https://streetlighting.ro/iluminat-public/	
4	Cisnea apa potabila 1	1,00	Cisnea	MURDOCK	https://www.murdockmf.com/pedestal-mounted-drinking-fountain-grf35	
4.1	Cisnea apa potabila 2	1,00	Cisnea cu optiune umplere recipiente	MURDOCK	https://www.murdockmf.com/outdoor-bottle-filler-drinking-fountain-gym74	
5	Cos de gunoi exterior	8,00	Cos de gunoi Scandik	ZANO	https://www.zano-streetfurniture.com/street-furniture/catalogue/litter-bins/litter-bin-scandik-03-	
6	Grup sanitar cu atocurare	1,00	Toaleta cu autocuratare (inclusiv pentru persoane cu dizabilitati)	COMEXROM	https://eco-toilet.ro/	
7	Tobogan pentru loc de joaca	1,00	Complex de joaca 1-8 ani	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/steelpus/steel-1724	
7.1	Tobogan pentru loc de joaca	1,00	Complex de joaca 3-14 ani	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/steelpus/steel-1710	
8	Leagan loc de joaca	1,00	Leagan cuib	LEDON	https://www.ledonplay.com/product/1175/	
8.1	Leagan loc de joaca cuib	1,00	Leagan sezlong	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/swing/swing-st0517	
9	Balansoar loc de joaca	3,00	Balansoar 2 locuri	VINCI PLAY	https://www.vinci-play.com/en/offer/swing/swing-st0500	

5.2 NECESARUL DE UTILITĂȚI REZULTATE, INCLUSIV ESTIMĂRI PRIVIND DEPĂȘIREA CONSUMURILOR INITIALE DE UTILITĂȚI ȘI MODUL DE ASIGURARE A CONSUMURILOR SUPLIMENTARE

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” nu implică realizarea de construcții cu funcțiuni suplimentare care să genereze consumuri semnificative de utilități față de situația actuală.

5.3 DURATA DE REALIZARE ȘI ETAPELE PRINCIPALE CORELATE CU DATELE PREVĂZUTE ÎN GRAFICUL ORIENTATIV DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, DETALIAȚ PE ETAPELE SUPLIMENTARE

NR. CRT	FAZA	AN I		
		LUNA 1	LUNA 2	LUNA 3
1	Desfacere carosabil, alei, spatiu verde existent			
2	Carosabil, alei pietonale, spatiu verde nou propuse			
3	Rețele de iluminat			
4	Rețele de irigații			
5	Rețele de drenaj			
6	Amenajarea terenului			
7	Plantare vegetatie propusa			
8	Instalare mobilier urban			

Durata de execuție a lucrărilor este de 3 luni calendaristice.

5.4 COSTURILE ESTIMATIVE ALE INVESTIȚIEI:

Pentru ambele scenarii analizate au fost elaborate listele de cantități de lucrări pe specialități, pe baza cărora s-au întocmit devize generale, în vederea obținerii unei estimări de cost cât mai apropiate de valoarea reală a investiției.

5.4.1 Costurile pentru realizarea investiției, estimate pe baza prețurilor existente pe piață la momentul elaborării/ revizuirii/ actualizării documentației de avizare a lucrărilor de intervenții sau pe baza unor standarde de cost pentru investiții similare realizate prin programe de investiții finanțate din fonduri publice, corelate cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici de investiții, aplicate la cantitățile de lucrări estimate;



Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.

J2018017895409 CUI: RO 40311936

Sediul social: București, Sector 1, Str. Calea Griviței nr.357

SCENARIUL 1:

SCENARIU2:

Proiectant: COMPANIA DE INVESTIȚII ȘI DEZVOLTARE SECTORUL 1 S.A.
 Obiectivul: REABILITAREA, MODERNIZAREA ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICII A
 SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES
 NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

DEVIZ GENERAL privind cheltuielile necesare realizării

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
1.2	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 1		0.00	0.00	0.00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
TOTAL CAPITOL 2		35,000.00	7,350.00	42,350.00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	0.00	0.00	0.00
3.1.1	Studii de teren	0.00	0.00	0.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
3.1.3	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.3	Expertizare tehnică	0.00	0.00	0.00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00
3.5	Proiectare	190,000.00	39,900.00	229,900.00
3.5.1	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0.00	0.00	0.00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	45,000.00	9,450.00	54,450.00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10,000.00	2,100.00	12,100.00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	135,000.00	28,350.00	163,350.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00

Nr.	Denumirea capitolului și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0.00	0.00	0.00
3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistența tehnică	0.00	0.00	0.00
3.8.1	Asistența tehnică din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	0.00	0.00	0.00
3.8.2	Dirigintele de santier	0.00	0.00	0.00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate și sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 3		200,000.00	42,000.00	242,000.00

CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1,630,406.44	342,385.35	1,972,791.79
4.1.1	1 Construire parc	1,630,406.44	342,385.35	1,972,791.79
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	250,000.00	52,500.00	302,500.00
4.3.1	1 Construire parc	250,000.00	52,500.00	302,500.00
	Utilaje si echipamente aferente obiectului Construire parc	250,000.00	52,500.00	302,500.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotari	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
4.5.1	1 Construire parc	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
	Dotari aferente obiectului Construire parc	1,955,119.03	410,575.00	2,365,694.03
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 4		3,835,525.47	805,460.35	4,640,985.82

CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	19,500.00	4,095.00	23,595.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	15,000.00	3,150.00	18,150.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	4,500.00	945.00	5,445.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	18,484.47	0.00	18,484.47
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	8,402.03	0.00	8,402.03

Nr.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	1,680.41	0.00	1,680.41
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	8,402.03	0.00	8,402.03
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	168,040.64	35,288.54	203,329.18
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		206,025.11	39,383.54	245,408.65

CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% (25.0% din 1.2, 1.3, 1.4, 2, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.1)	1,021,381.37	0.00	1,021,381.37
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		1,021,381.37	0.00	1,021,381.37

TOTAL REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES NR. 18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI		5,297,931.95	894,193.88	6,192,125.84
TOTAL Constructii+Montaj		1,680,406.44	352,885.35	2,033,291.79

Director

Sef proiect

Ofertant

TOTAL INVESTIȚIE SCENARIU 1 :

- Valoare totală investiție (cu TVA): 3.453.959,50lei
- Valoare fără TVA: 2.854.511,98 lei

TOTAL INVESTIȚIE SCENARIU 2:

- Valoare totală investiție (cu TVA): 6.490.889,18 lei
- Valoare fără TVA: 5.553.721,77 lei

5.4.2 Costuri estimative de operare pe durata normată de viață/ amortizare a investiției;

Durata normată de viață pentru amenajările urbane și peisagistice este estimată la 10–15 ani, în conformitate cu normele tehnice și practicile curente privind mobilierul urban, echipamentele de joacă, iluminatul și amenajările peisagistice. În această perioadă, se vor înregistra costuri de operare și întreținere, necesare pentru menținerea funcționalității și siguranței spațiului public.

Principalele categorii de costuri de operare sunt:

- Întreținerea spațiilor verzi: tunderea gazonului, toaletarea arborilor, înlocuirea plantelor uscate, aplicarea tratamentelor fitosanitare;
- Întreținerea mobilierului urban și a echipamentelor de joacă: verificarea periodică a stării tehnice, reparații curente sau înlocuiri la nevoie;
- Întreținerea sistemului de iluminat public: înlocuirea surselor LED defecte și mentenanță periodică a stâlpilor și circuitelor;
- Costuri cu energia electrică: pentru iluminatul public și pentru funcționarea fântânii interactive;
- Întreținerea sistemului automat de irigații: revizii periodice, înlocuirea componentelor uzate;
- Servicii de salubritate: golirea coșurilor de gunoier, curățarea aleilor și spațiilor publice.

Estimarea anuală a costurilor de operare (scenariu standard):

- Spații verzi: 80.000 – 100.000 lei/an;
- Mentenanță mobilier urban și locuri de joacă: 40.000 – 60.000 lei/an;
- Iluminat public și energie electrică: 20.000 – 30.000 lei/an;
- Întreținere fântână interactivă și irigații: 15.000 – 20.000 lei/an.

Total estimativ anual: 155.000 – 210.000 lei (în funcție de condițiile climatice și de nivelul de utilizare).

Pe durata normată de viață de 15 ani, costurile totale de operare se vor situa între 2.325.000 și 3.150.000 lei, fără a include indexările anuale.

Pentru scenariul premium, costurile vor fi cu cca. 10-15% mai mari, datorită prezenței mobilierului urban de calitate superioară și a echipamentelor de joacă complexe, necesitând o mentenanță mai atentă.

5.5 SUSTENABILITATEA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:

Investiția este concepută pe principii de dezvoltare durabilă, având în vedere utilizarea materialelor rezistente, implementarea soluțiilor eficiente energetic și integrarea unor sisteme prietenoase cu mediul. Proiectul asigură adaptarea la schimbările climatice prin crearea de zone verzi extinse, utilizarea vegetației rezistente și amenajarea suprafețelor permeabile pentru gestionarea apelor pluviale. Totodată, se urmărește reducerea costurilor de întreținere prin automatizarea proceselor (irigații, iluminat) și alegerea echipamentelor cu durată lungă de viață.

Detaliile privind măsurile tehnice, economice și de mediu care susțin sustenabilitatea vor fi prezentate în subcapitolele următoare.

5.5.1 Impactul social și cultural;

Implementarea proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” are un impact semnificativ asupra comunității locale, atât din punct de vedere social, cât și cultural:

Impact social

- Creșterea calității vieții prin crearea unui spațiu public modern, sigur și accesibil tuturor categoriilor sociale, inclusiv persoanelor cu dizabilități;
- Promovarea interacțiunii comunitare, oferind locuri de recreere, zone de joacă și spații destinate activităților în aer liber;
- Îmbunătățirea siguranței prin modernizarea iluminatului public și amenajarea unui mediu urban prietenos, care descurajează vandalismul și comportamentele antisociale;
- Stimularea activităților recreative și sportive în aer liber, contribuind la un stil de viață sănătos.

Impact cultural

- Revalorizarea spațiului urban prin integrarea de elemente estetice și peisagistice care îmbunătățesc identitatea vizuală a zonei;
- Crearea unei zone atractive pentru evenimente comunitare și activități culturale, precum târguri, expoziții sau activități educative în aer liber;

- Promovarea unui model urban sustenabil, care respectă tendințele actuale de amenajare a spațiilor publice, în concordanță cu strategiile culturale și urbane ale Municipiului București.

Proiectul va contribui la revitalizarea socială a zonei, oferind un spațiu incluziv, funcțional și estetic, care va deveni un reper urban și un punct de atracție pentru comunitatea locală.

5.5.2 Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

Proiectul se desfășoară pe o suprafață totală de 9.019 mp, conform cărților funciare, împărțită în:

- Zona 1: acces către „Biroul Cetățeanului”, loc de joacă și spații verzi;
- Zona 2: trama stradală – Strada Mureș;
- Zona 3: piațeta din fața Pieței Mureș.

Tipurile de lucrări includ:

- Amenajări peisagistice (gazon, arbori, arbuști, gard viu);
- Execuție platforme pietonale și carosabile cu pavaje și stratificații conform expertizei tehnice;
- Montaj mobilier urban și pergole;
- Instalarea iluminatului public LED și a sistemului automat de irigații;
- Montarea echipamentelor de joacă certificate.

În faza de realizare

Implementarea proiectului va necesita:

- Echipe de lucrări de construcții și drumuri pentru decopertări, stratificații și montaj pavaje (aprox. 10–15 muncitori);
- Specialiști peisagiști și horticultori pentru pregătirea solului, plantări și sistem de irigații (aprox. 8–10 muncitori);
- Echipe pentru mobilier urban și loc de joacă (4–5 muncitori);
- Echipe electricieni și instalatori pentru iluminat și irigații (4–6 muncitori).

Total estimat: între 30 și 40 locuri de muncă temporare, pe durata execuției (6–8 luni).

În faza de operare

Pentru menținerea funcționalității pe termen lung:

- Întreținerea spațiilor verzi (tundere, fertilizare, plantări sezoniere) → 2–3 persoane;

- Curățenie și salubritate (alei, mobilier, coșuri gunoi) → 1–2 persoane;
- Întreținerea iluminatului public, mobilierului și echipamentelor de joacă → 1–2 tehnicieni;
- Mentenanța sistemului de irigații → 1 persoană (ocazional).

Total estimat: 5–7 locuri de muncă permanente, asigurate prin contractarea serviciilor de întreținere urbană.

Investiția generează un impact socio-economic pozitiv, prin crearea de locuri de muncă temporare în faza de execuție și asigurarea întreținerii prin locuri de muncă permanente în faza de operare.

5.5.3 Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” se realizează în intravilanul municipiului, într-o zonă urbanizată, fără arii naturale protejate sau situri de importanță ecologică. Conform reglementărilor urbanistice și verificărilor efectuate, nu există habitate naturale sau specii protejate pe amplasament sau în vecinătatea imediată.

Impactul potențial asupra factorilor de mediu în faza de execuție

- Sol: impact temporar prin decopertări, excavații și transportul materialelor; risc redus de poluare accidentală în caz de manipulare necorespunzătoare a materialelor;
- Aer: emisii reduse de praf și noxe din activitatea utilajelor;
- Apă: nu se prevăd poluări semnificative; apele pluviale se vor colecta prin rigole și evacuare controlată;
- Zgomot: nivel crescut temporar în perioada execuției, specific șantierelor urbane;
- Deșeuri: rezultate din dezafectări (pavaje, mobilier urban), care vor fi gestionate conform legislației privind deșeurile din construcții.

Impactul în faza de exploatare

- Pozitiv asupra mediului:
 - Creșterea suprafeței vegetale (gazon, arbori, arbuști) cu rol în reducerea poluării aerului și atenuarea efectului de „insulă termică”;
 - Îmbunătățirea infiltrării apelor pluviale prin zonele verzi și pavaje permeabile;
 - Crearea unui microclimat favorabil pentru comunitate;
- Reducerea consumului energetic: utilizarea iluminatului LED și a posibilităților de integrare a panourilor fotovoltaice;
- Gestionarea eficientă a apei: prin sistem de irigații automatizat și fântână cu recirculare.

Impact asupra biodiversității și a siturilor protejate

- Nu există situri Natura 2000, rezervații naturale sau zone de protecție a biodiversității în perimetrul de intervenție;
- Plantarea de arbori și arbuști va contribui la creșterea biodiversității locale, oferind habitat pentru păsări și insecte polenizatoare.

Măsuri de protecție a mediului în timpul lucrărilor

- Împrejmuirea arborilor păstrați pentru a evita deteriorarea rădăcinilor;
- Limitarea emisiilor de praf prin umezirea solului în perioadele uscate;
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate și transportul către unități autorizate;
- Respectarea legislației privind zgomotul și lucrul pe timp de zi.

Impactul asupra mediului este pozitiv pe termen lung, datorită creării unui spațiu verde modern, cu vegetație abundentă, care contribuie la îmbunătățirea calității aerului și la adaptarea zonei la schimbările climatice.

5.6 ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRLOR DE INTERVENȚIE:

Analiza financiară și economică are ca scop determinarea sustenabilității investiției și alegerea scenariului optim din punct de vedere tehnic, funcțional și economic. În conformitate cu prevederile HG 907/2016, pentru proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, au fost evaluate două scenarii tehnico-economice, ambele respectând cerințele de calitate și funcționalitate:

- Scenariul 1 – Varianta standard: soluție cu costuri optimizate, utilizând materiale și echipamente cu durabilitate ridicată și design standard;
- Scenariul 2 – Varianta premium: soluție cu investiție majorată, datorată utilizării mobilierului urban și a finisajelor premium;

Analiza comparativă se bazează pe:

- Valoarea totală a investiției (devize generale scenarii 1 și 2);
- Structura costurilor pe capitole de lucrări;
- Estimarea costurilor de operare și întreținere pe durata de viață a investiției;
- Beneficiile sociale, de mediu și economice pe termen lung;

Indicatorii economici de performanță: raport cost-beneficiu (C/B) și justificarea opțiunii recomandate.

Rezultatele detaliate ale analizei vor fi prezentate în subcapitolele următoare, incluzând tabele comparative, grafice și concluzii asupra scenariului optim pentru implementare.

5.6.1 Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință;

Analiza financiară și economică aferentă investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” a fost realizată conform cerințelor HG 907/2016 și în baza principiilor de evaluare cost-beneficiu pentru investițiile publice.

Perioada de referință

- Durata de implementare a proiectului: 3 luni;
- Durata normată de viață a investiției: 15 ani (conform caracteristicilor materialelor și echipamentelor utilizate pentru amenajările urbane și peisagistice);
- Perioada de analiză economică: 15 ani, începând cu anul punerii în funcțiune.

Cadrul de analiză

Analiza este fundamentată pe următoarele componente:

- Scenariul de referință (fără investiție): menținerea situației actuale, caracterizată prin spații verzi degradate, mobilier urban nefuncțional, pavaje deteriorate, loc de joacă neconform și lipsa unui sistem de irigații și iluminat modern;
- Scenariile analizate (cu investiție):
 - Scenariul 1 (standard): implementarea unei soluții tehnico-economice optimizate, cu costuri moderate și dotări conforme standardelor actuale;
 - Scenariul 2 (premium): implementarea unei soluții cu mobilier urban de calitate superioară, finisaje premium;

Ipoteze generale utilizate în analiză

- Prețurile și valorile de investiție: preluate din devizele generale întocmite pentru fiecare scenariu;
- Costurile de operare și întreținere: estimate anual în funcție de tipurile de lucrări, suprafețele amenajate (9.019 mp) și durata de viață a materialelor;
- Rata de actualizare utilizată în calcule: 5% (conform metodologiei recomandate pentru proiecte publice);
- Indicatorii analizați: cost total actualizat, costuri de operare pe durata normată, raport cost-beneficiu.

Scenariul de referință (fără investiție) presupune menținerea stării actuale, care generează costuri mari de întreținere și nu oferă beneficii sociale și de mediu semnificative. În contrast, scenariile analizate oferă soluții viabile pentru modernizarea completă a spațiului urban, cu avantaje evidente pentru comunitate pe termen lung.

5.6.2 Analiza cererii de bunuri și servicii care justifică necesitatea și dimensionarea investiției, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung;

Necesitatea realizării investiției „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București” este justificată prin analiza actualei oferte de spații verzi și de recreere la nivel local, în corelare cu cererea tot mai mare a populației pentru astfel de facilități urbane.

Situația actuală

- Spațiile verzi existente în zona de studiu sunt slab amenajate, cu mobilier urban degradat, alei deteriorate și locuri de joacă învechite;
- Lipsa unui sistem de iluminat modern și a unui concept peisagistic coerent reduce atractivitatea zonei;
- Nu există facilități pentru activități comunitare sau pentru grupuri vulnerabile (persoane cu dizabilități, copii mici, vârstnici).

Tendențe și cerere prognozată

- Creșterea populației urbane și a densității locuirii în Sectorul 1 determină o presiune mai mare asupra spațiilor publice existente;
- În conformitate cu strategiile naționale și locale privind dezvoltarea durabilă și calitatea vieții, se impune extinderea și modernizarea spațiilor verzi pentru reducerea poluării și adaptarea la schimbările climatice;
- Cererea pentru zone de recreere sigure, moderne și accesibile este în creștere, în special pentru familiile cu copii, vârstnici și persoane cu mobilitate redusă;
- În contextul urban actual, spațiile publice multifuncționale (dotate cu mobilier urban, zone de socializare, locuri de joacă, iluminat și vegetație) sunt considerate criterii esențiale pentru un oraș competitiv și sănătos.

Prognoză pe termen mediu și lung (10–15 ani)

- Creșterea gradului de utilizare a spațiilor verzi: în urma implementării proiectului, se estimează o dublare a fluxului de utilizatori în zonă, datorită atractivității și dotărilor moderne;
- Îmbunătățirea calității vieții și a imaginii urbane, ceea ce poate stimula dezvoltarea imobiliară și economică în proximitate;
- Creșterea cererii pentru servicii conexe (întreținere spații verzi, mentenanță echipamente urbane, iluminat), ceea ce asigură continuitatea locurilor de muncă și sustenabilitatea economică.

Analiza cererii confirmă necesitatea investiției și dimensionarea corectă a proiectului, întrucât acesta răspunde nevoilor actuale și viitoare ale comunității locale, în acord cu tendințele europene privind orașele verzi și sustenabile.

5.6.3 Analiza financiară; sustenabilitatea financiară;

SCENARIUL 1 – Varianta standard

Costurile totale de investiție, fără TVA, sunt în valoare 2.854.511,95 lei, conform Devizului General. Sursele de finanțare sunt reprezentate de alocările de la bugetul local al Sectorului 1, în conformitate cu planul de investiții publice.

Valoarea reziduală a activelor a fost calculată utilizând metoda amortizării liniare, raportată la durata normală de funcționare a componentelor care alcătuiesc investiția. Aceasta reflectă valoarea economică rămasă la sfârșitul perioadei de analiză (anul 15) și se calculează pentru perioada suplimentară de viață normată rămasă dincolo de intervalul analizat.

Pentru lucrările de reamenajare urbană și peisagistică (platforme carosabile, alei, spații verzi, mobilier urban, instalații), durata medie normată de utilizare este considerată de 30 ani, conform reglementărilor tehnice și experienței în exploatare. Astfel, la finalul perioadei de analiză (15 ani), valoarea reziduală estimată reprezintă echivalentul a 50% din valoarea inițială, respectiv aproximativ 1.427.255,95 lei.

SCENARIUL 2 – Varianta premium

Costurile totale de investiție, fără TVA, sunt în valoare de 5.553.721,77 lei, conform Devizului General. Sursele de finanțare sunt identice, respectiv fonduri din bugetul local.

Pentru calculul valorii reziduale se aplică aceleași principii: amortizare liniară și durata de viață normată de 30 ani. La finalul perioadei de analiză (15 ani), valoarea reziduală este estimată la aproximativ 2.776.860,88 lei, corespunzător cotei de 50% din valoarea activelor neamortizate.

5.6.4 Analiza economică; analiza cost-eficacitate;

Analiza economică are ca scop evaluarea efectelor nete ale investiției asupra comunității și mediului, prin compararea costurilor totale cu beneficiile generate, în raport cu obiectivele propuse. În cazul proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, indicatorii financiari clasici (VENITURI proprii) nu sunt aplicabili, deoarece investiția nu generează în mod direct fluxuri financiare. Prin urmare, analiza se bazează pe metoda cost-eficacitate, utilizată pentru proiecte de interes public.

Metodologia analizei

Analiza cost-eficacitate compară:

- Costurile totale ale investiției (inclusiv costurile de operare și întreținere pe durata de viață normată de 15 ani);
- Rezultatele calitative și cantitative: suprafața reamenajată (9.019 mp), numărul dotărilor urbane instalate (bănci, pergole, echipamente loc de joacă), creșterea suprafeței vegetale, gradul de accesibilitate, impactul asupra mediului.

Rezultatele comparative între scenarii

- Scenariul 1 (standard): asigură funcționalitatea și îmbunătățirea semnificativă a calității spațiului public, la un cost optim (3.453.959,50 lei fără TVA);
- Scenariul 2 (premium): oferă un plus estetic și dotări superioare, dar la un cost cu aprox. 60% mai mare (5.553.721,77 lei fără TVA), fără diferențe majore privind impactul social și de mediu comparativ cu Scenariul 1;

Costul mediu pe mp reamenajat:

- Scenariul 1: aprox. 383,24 lei/mp;
- Scenariul 2: aprox. 616 lei/mp;

Din perspectiva raportului cost-eficacitate, Scenariul 1 este mai avantajos, asigurând aceleași beneficii funcționale și de mediu ca varianta premium, dar cu un cost mai redus.

5.6.5 Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/ diminuare a riscurilor;

Riscuri în faza de execuție:

- Întârzieri în livrarea materialelor și echipamentelor → Pot afecta calendarul lucrărilor;
- Condiții meteorologice nefavorabile (ploi, temperaturi extreme) → Întârzierea lucrărilor de amenajare și plantare;
- Erori de execuție sau lipsa respectării stratificațiilor tehnice → Degradarea prematură a pavajelor sau platformelor;
- Creșterea prețurilor la materiale → Impact asupra bugetului inițial;

Măsuri preventive:

- Elaborarea unui grafic detaliat de lucrări și monitorizare strictă a termenelor;
- Asigurarea contractelor ferme cu furnizorii;
- Respectarea normativelor tehnice și a stratificațiilor impuse de expertiză;
- Constituirea unui fond de rezervă inclus în devizul general;

Riscuri în faza de operare

- Degradarea mobilierului urban sau a echipamentelor de joacă din cauza utilizării intense;
- Avarii la sistemul de iluminat sau la sistemul de irigații;
- Vandalism și furt în spațiul public;

Măsuri preventive:

- Utilizarea materialelor rezistente la uzură și vandalism;

- Implementarea unui program de mentenanță periodică;
- Posibilă montare de sisteme de supraveghere video în zonele vulnerabile;
- Stabilirea unui plan de intervenție rapidă pentru reparații și înlocuiri;

Riscuri naturale și climatice

- Secetă prelungită sau temperaturi extreme → afectarea vegetației;
- Ploi torențiale → risc de băltire și deteriorare a aleilor;

Măsuri preventive:

- Instalarea unui sistem automatizat de irigații cu senzori de umiditate;
- Amenajarea rigolelor și a pantelor de scurgere pentru evacuarea apelor pluviale;
- Alegerea speciilor vegetale rezistente la condițiile climatice locale;

Riscuri financiare și administrative

- Întârzierea alocării fondurilor din bugetul local;
- Modificări legislative care pot afecta procedurile de achiziție sau autorizare;

Măsuri preventive:

- Planificarea etapizată a finanțării;
- Monitorizarea legislației și adaptarea procedurilor în timp util;

Riscurile identificate pot fi gestionate eficient printr-un management activ al proiectului, implementarea unor măsuri preventive și un program de întreținere corespunzător, ceea ce garantează durabilitatea și funcționalitatea investiției pe termen lung.

6 SCENARIUL / OPȚIUNEA TENICO-ECONOMIC(Ă) OPTIM(Ă), RECOMANDAT(Ă);

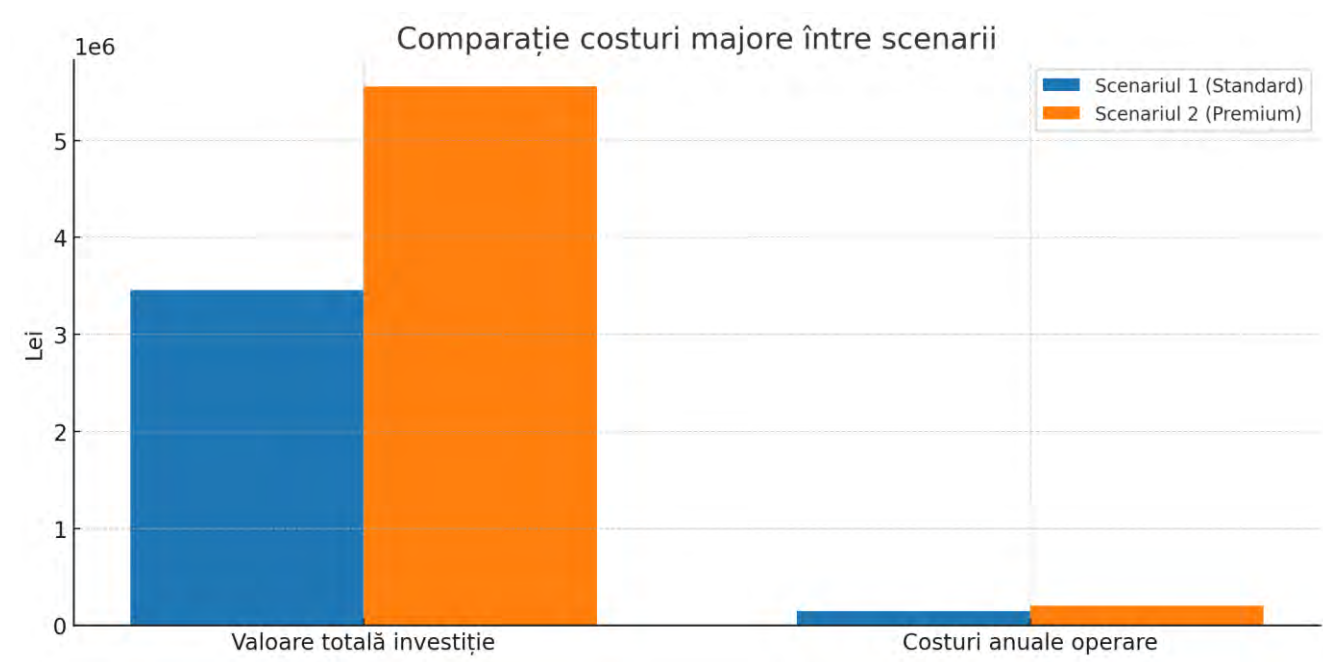
În urma evaluării tehnico-economice detaliate a celor două scenarii propuse pentru realizarea investiției, Scenariul 1 – Varianta standard este considerat optim și recomandat spre implementare. Această alegere se bazează pe o combinație echilibrată între costurile de investiție, sustenabilitatea financiară și eficacitatea în atingerea obiectivelor propuse.

Argumentele principale pentru alegerea Scenariului 1:

- Cost de investiție mai redus cu aproximativ 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2;
- Costuri anuale de operare/întreținere mai mici cu 55.000 lei;
- Valoare reziduală comparabilă, raportată la aceeași durată de viață a investiției;
- Dotări funcționale conforme standardelor actuale, fără compromisuri majore în calitate sau estetică;
- Randament economic superior, în raport cu costul total de investiție pe metru pătrat;

Graficul comparativ ilustrează diferențele clare în ceea ce privește valoarea totală a investiției și costurile anuale de operare. Scenariul 1 se menține într-un echilibru bugetar mai eficient, făcându-l mai sustenabil pe termen mediu și lung, fără să compromită funcționalitatea amenajării.

Scenariul 1 este opțiunea optimă din punct de vedere tehnico-economic, întrucât răspunde cerințelor de funcționalitate, calitate și eficiență bugetară, fiind totodată ușor de implementat și sustenabil în timp pentru bugetul administrației locale.



6.1 COMPARATIA SCENARIILOR/ OPTIUNILOR PROPUȘ(E), DIN PUNCT DE VEDERE TEHNIC, ECONOMIC, FINANCIAR, AL SUSTENABILITĂȚII ȘI RISCURILOR

Compararea celor două scenarii de intervenție s-a realizat prin raportare la criterii multiple: eficiență tehnică, costuri de investiție, sustenabilitate financiară, durabilitate în exploatare și nivelul de risc asociat.

Din punct de vedere tehnic:

Ambele scenarii propun aceleași lucrări de bază: modernizarea spațiilor verzi, reamenajarea tramei stradale, refacerea zonelor pietonale și dotarea cu echipamente urbane. Structura de intervenție pentru partea carosabilă și pietonală este identică, întrucât stratificațiile constructive au fost stabilite și impuse prin expertiza tehnică, fiind considerate obligatorii în ambele variante.

Diferențierea între scenarii apare exclusiv la nivelul mobilierului urban:

- Scenariul 1 propune echipamente standard, cu design modern și funcțional, dar cu un cost mai accesibil, păstrând o estetică urbană coerentă și integrabilă în spațiul public.
- Scenariul 2 utilizează mobilier urban premium, cu finisaje de înaltă calitate și detalii decorative suplimentare, ceea ce presupune un cost mai ridicat, dar fără diferențe majore de ordin funcțional față de prima variantă.

Din punct de vedere economic și financiar:

- Scenariul 1 are un cost total de investiție de 3.453.959,5 lei (cu TVA), mai mic cu aprox. 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2 (6.192.125,84 lei);
- Costurile anuale de întreținere estimate sunt mai reduse în Scenariul 1 (155.000 lei/an) comparativ cu Scenariul 2 (210.000 lei/an);
- Finanțarea pentru ambele scenarii este asigurată din bugetul local al Sectorului 1, ceea ce garantează sustenabilitatea implementării;
- Raportul cost/eficacitate este mai bun în cazul Scenariului 1, fără compromisuri în privința calității intervenției.

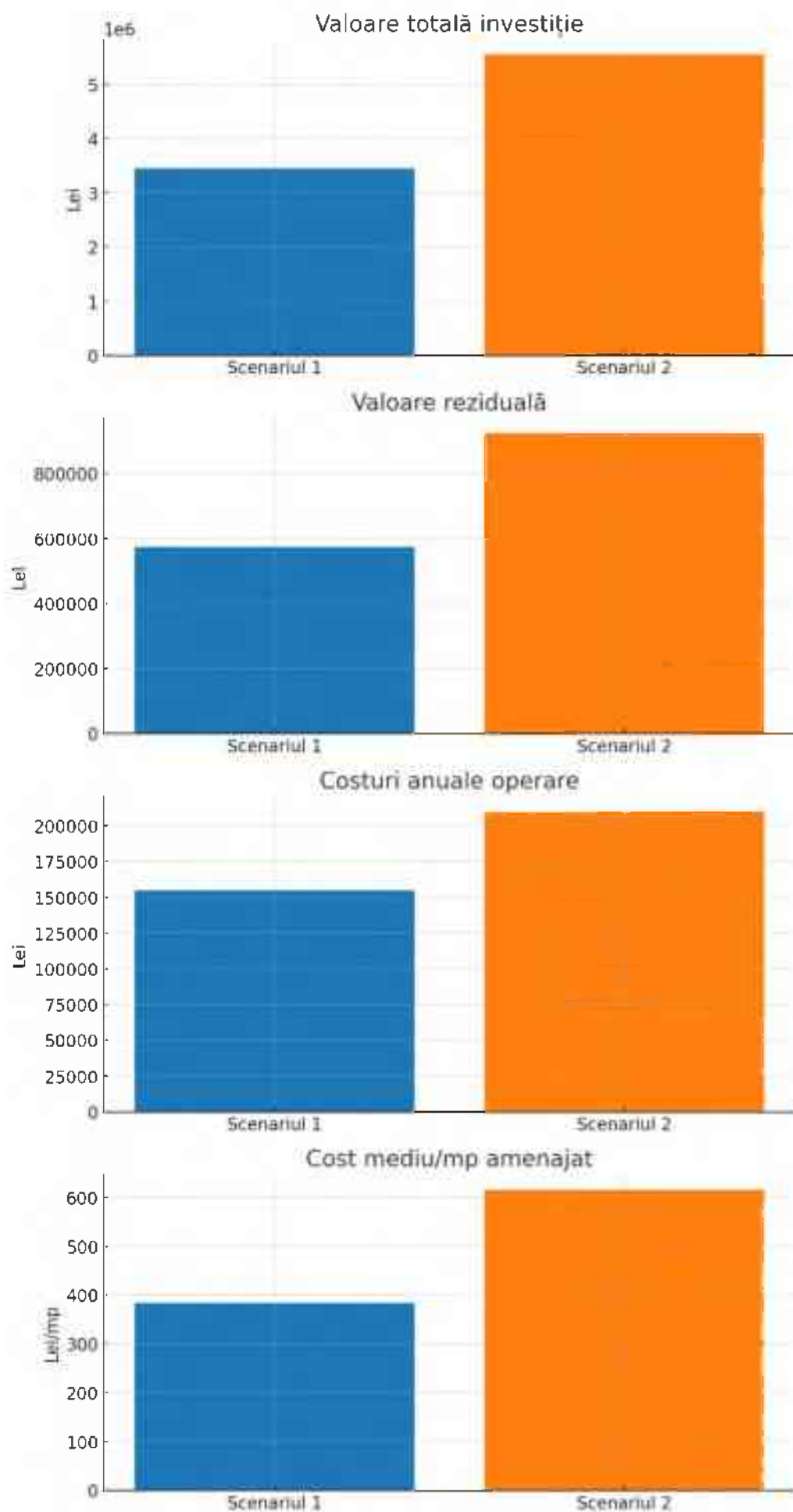
Din punct de vedere al sustenabilității:

- Soluțiile tehnice pentru drumuri, alei, instalații și spații verzi sunt comune și conforme normativelor;
- Scenariul 1 utilizează materiale și echipamente cu o durată mare de viață, compatibile cu întreținerea facilă și costuri reduse în timp;
- Dotările urbane alese în varianta standard sunt mai ușor de înlocuit sau suplimentat în viitor, în funcție de evoluția nevoilor comunității.

Din punct de vedere al riscurilor:

- Riscurile de execuție, operare și financiare sunt similare între cele două opțiuni;
- Scenariul 1 oferă o mai mare flexibilitate bugetară în fața riscurilor neprevăzute (ex. creșteri de prețuri, reparații rapide), tocmai datorită valorii de bază mai reduse a echipamentelor și dotărilor;
- Structurile rutiere fiind impuse de expertiză, nivelul de siguranță și durabilitate este același în ambele cazuri.

Categorie	Scenariul 1	Scenariul 2
Valoare totală investiție	3.453.959,5 lei	6.192.125,84 lei
Valoare reziduală	925.621 lei	1.032.020,97 lei
Costuri anuale operare	155.000 lei	210.000 lei
Cost mediu/mp amenajat	384 lei	616 lei



Având în vedere echilibrul optim între costuri, eficiență tehnică, durabilitate, ușurința în operare și raportul estetic-funcțional, Scenariul 1 este recomandat ca opțiunea optimă de implementare. El asigură o modernizare completă, durabilă și coerentă cu nevoile zonei „Piața Mureș”, într-un buget eficient și cu o estetică urbană adecvată.

6.2 SELECTAREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI/ OPTIUNII OPTIME(E), RECOMANDATE(E);

În urma analizei comparative a celor două scenarii din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și al riscurilor, Scenariul 1 – Varianta standard a fost selectat ca opțiune optimă și recomandată pentru implementare.

Justificarea selecției

Eficiență economică superioară:

- Costul total al investiției este mai redus cu aprox. 3.036.929,68 lei față de Scenariul 2, asigurând optimizarea bugetului.
- Costurile anuale de operare și întreținere sunt estimate la 155.000 lei/an, comparativ cu 210.000 lei/an pentru scenariul 2, ceea ce conduce la o exploatare sustenabilă pe termen lung.

Funcționalitate și calitate asigurată:

- Scenariul 1 oferă aceleași caracteristici tehnice fundamentale ca Scenariul 2, inclusiv respectarea stratificațiilor rutiere impuse prin expertiza tehnică și implementarea tuturor măsurilor pentru accesibilitate, siguranță și confort urban.

Estetică și durabilitate corespunzătoare:

- Mobilierul urban propus, deși mai accesibil ca preț, este modern, estetic și adaptat conceptului urbanistic al zonei, menținând o imagine vizuală coerentă.

Flexibilitate în gestionarea riscurilor:

- Valoarea de investiție mai redusă permite alocarea unei rezerve financiare pentru eventuale riscuri neprevăzute în faza de execuție sau operare.

Selectarea Scenariului 1 asigură atingerea tuturor obiectivelor proiectului, într-o manieră eficientă din punct de vedere cost-beneficiu, fără a compromite calitatea tehnică și estetică a investiției. Această opțiune optimizează resursele financiare ale administrației locale, asigură sustenabilitatea proiectului și maximizează impactul pozitiv asupra comunității.

6.3 PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AFERENȚI INVESTITIEI;

Indicatorii tehnico-economici aferenți proiectului reprezintă elementele de referință utilizate pentru fundamentarea deciziei de investiție și includ parametrii esențiali privind valoarea totală a investiției, structura cheltuielilor, suprafețele amenajate, durata de execuție, precum și principalii indicatori financiari și economici. În subcapitolele următoare, acești indicatori vor fi detaliați conform cerințelor legislației aplicabile (HG 907/2016), pentru scenariul optim selectat.

6.3.1 Indicatori 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;

Conform Devizului General elaborat pentru Scenariul 1 – Varianta standard, indicatorii maximali ai investiției sunt:

- Valoarea totală a investiției (cu TVA): 3.453.959,50 lei
- Valoarea totală a investiției (fără TVA): 2.854.511,95 lei

Din care:

Construcții-montaj (C+M):

- Valoare cu TVA: 1.471.448,5 lei
- Valoare fără TVA: 1.236.601,26 lei

Aceste valori includ cheltuielile aferente lucrărilor de reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică, conform structurii stabilite în devizul general:

Capitolul 1 – Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului;

Capitolul 2 – Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectului de investiții;

Capitolul 3 – Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică;

Capitolul 4 – Cheltuieli pentru investiția de bază;

Capitolul 5 – Alte cheltuieli;

Capitolul 6 – Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste;

Capitolul 7 – Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru construirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț;

6.3.2 Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță – elemente fizice/ capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Indicatorii minimali reprezintă elementele fizice și de performanță care confirmă atingerea obiectivelor investiției și respectarea standardelor tehnice în vigoare. Pentru proiectul „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, aceștia sunt:

Indicatori fizici

- Suprafață totală amenajată: 9.019 mp, din care:
 - Zona 1 – Acces către „Biroul Cetățeanului”, loc de joacă și spații verzi: ~3.800 mp;
 - Zona 2 – Trama stradală (Strada Mureș): ~3.200 mp;
 - Zona 3 – Piațeta și zonele verzi adiacente: ~2.000 mp.

- Mobilier urban și dotări tehnice
 - Banci exterioare
 - Masa exterioara de sah cu doua scaune
 - Stalp de iluminat cilindric
 - Cismea cu apa potabila
 - Cos de gunoi exterior
 - Pergole verzi locuri de parcare (structura de metal+plante)

- Echipamente loc de joacă
 - Tobogan complex loc de joaca
 - Leagan loc de joaca cu doua posturi si cuib
 - Balansoar cu doua locuri
 - Balansoar cu un singur loc

- Curbe de nivel cotate (pământ vegetal): 205,5 mc
- Beton drenat gri deschis: 1.151 mp
- Pavaj: 49 mp
- Beton ziduri de sprijin: 64,1 mp
- Șezut lemn frasin termotratat pentru ziduri de sprijin: 27 mp
- Pavaj adiacent locurilor de parcare: 14,4 mp
- Dale beton 120x40 cm: 16 bucăți

- Arbori rășinoși
 - Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu): 2 buc
 - Pinus nigra (pin negru): 18 buc
 - Pseudotsuga menziesii (duglas verde): 2 buc

- Arbori foioși
 - Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat): 3 buc
 - Acer rubrum (arțar roșu): 4 buc
 - Acer saccharinum (paltin argintiu): 21 buc
 - Betula pendula (mesteacăn): 35 buc

- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu): 24 buc
- Quercus rubra (stejar roșu): 37 buc
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal): 15 buc

- Arbuști

- Chaenomeles x superba 'Red Joy' (speciosa): 39 buc
- Cornus alba 'Sibirica Variegata': 29 buc
- Cotinus coggygria 'Rubrifolia' (Royal purple): 20 buc
- Juniperus horizontalis 'Blue Chip' (Glauca): 42 buc
- Ligustrum ovalifolium: 236 buc

- Ierburi ornamentale

- Imperata cylindrica 'Red Baron' (7-9/mp): 150 buc
- Miscanthus sinensis: 40 buc
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln': 150 buc

- ACOPERITORI DE SOL ȘI ALTE MATERIALE

- Gazon : 1108 mp
- Mulch la baza vegetatiei : 202 mp
- Vinca minor: 240 buc

- LIANE

- Wisteria sinensis: 6 buc

- IRIGATII

- IRIGATIE ASPERSIE: 842 mp
- IRIGATIE PICURARE: 381 mp

- Suprastructura alei pietonale / carosabil

- Balast amestec optimal: 289 mc
- Balast stabilizat cu ciment: 98 mc
- Nisip: 163 mc

- Beton asfaltic deschis strat de rulare BA16 : 491 mp
- Beton asfaltic deschis strat de legătura BAD22.5: 113 t
- Borduri mici prefabricate 10 x 15 cm: 685 ml
- Borduri mari prefabricate 20 x 25 cm: 410 ml
- Pavaj trotuare WIESE Tera Combi: 1156 mp

Indicatori calitativi

- Respectarea normativelor NP 051-2012 (spații verzi) și SR EN 1176/1177 (locuri de joacă);
- Mobilier urban certificat CE, cu rezistență la intemperii;
- Iluminat LED pentru eficiență energetică;
- Sistem de irigații automatizat și elemente de drenaj ecologic.
- Respectarea propunerilor expertizei tehnice

6.3.3 Indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/ operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Indicatorii prezentați reflectă impactul investiției din punct de vedere financiar, social și economic, precum și rezultatele operaționale urmărite după implementarea proiectului:

Indicatori financiari

- Valoarea totală a investiției: 2.854.511,98 lei (fără TVA) / 3.453.959,5 lei (cu TVA);
- Costurile anuale de operare și întreținere: 155.000 lei/an;
- Valoarea reziduală estimată la finalul perioadei de analiză: 925.621 lei;
- Cost mediu/mp reamenajat: aprox. 383,24 lei/mp.

Indicatori socio-economici

- Crearea de locuri de muncă temporare în faza de execuție: 30–40 persoane;
- Locuri de muncă permanente în faza de operare: 5–7 persoane (întreținere, salubritate, mentenanță);
- Beneficiari direcți: locuitorii din Sectorul 1, în special familiile cu copii și vârstnici;
- Beneficii indirecte: creșterea atractivității zonei și a valorii imobiliare; stimularea comerțului local.

Indicatori de impact

- Creșterea suprafeței verzi funcționale la 5.000 mp;
- Reducerea efectului de insulă termică prin creșterea densității vegetale;

- Creșterea gradului de accesibilitate urbană pentru toate categoriile sociale;
- Îmbunătățirea calității vieții prin crearea de spații publice moderne și sigure.

Indicatori de rezultat / operare

- Durata normată de viață a investiției: 30 ani;
- Gradul de funcționalitate și accesibilitate: 100%;
- Reducerea costurilor cu iluminatul public prin utilizarea tehnologiei LED;
- Implementarea unui sistem automatizat de irigații pentru reducerea consumului de apă.

Acești indicatori confirmă eficiența investiției, asigurând o corelare între obiectivele tehnice, performanța financiară și beneficiile socio-economice pe termen lung.

6.3.4 Durata estimată de execuție a obiectului de investiții, exprimată în luni;

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este definită de HG 907/2016 ca fiind perioada, exprimată în luni, cuprinsă între data stabilită de investitor pentru începerea lucrărilor de execuție și comunicată executantului și data încheierii procesului verbal privind admiterea recepției la terminarea lucrărilor. Această durată a fost estimată la 3 luni calendaristice.

6.4 PREZENTAREA MODULUI ÎN CARE SE ASIGURĂ CONFORMAREA CU REGLEMENTĂRILE SPECIFICE FUNCȚIUNII PRECONIZATE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL ASIGURĂRII TUTUROR CERINTELOR FUNDAMENTALE APLICABILE CONSTRUCȚIEI, CONFORM GRADULUI DE DETALIERE AL PROPUNERILOR TEHNICE

Elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție a fost realizată cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice aplicabile, astfel încât soluțiile propuse să răspundă tuturor cerințelor fundamentale privind calitatea construcțiilor și amenajărilor urbane.

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele acte normative și reglementări:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice din 12 octombrie 2009 pentru aplicarea Legii nr. 50/1991;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- 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;
- Reglementările tehnice specifice domeniului (Normativ NP 051-2012 pentru spații verzi, SR EN 1176 și SR EN 1177 pentru locuri de joacă);
- PUZ Sector 1, aprobat prin HCGMB, și prevederile aferente zonei „Piața Mureș”.

6.5 NOMINLIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIEI PUBLICE, CA URMARE A ANALIZEI FINANCIARE ȘI ECONOMICE: FONDURI PROPRII, CREDITE BANCARE, ALOCATII DE STAT/BUGETUL LOCAL, CREDITE EXTERNE GARANTATE SAU CONTRACTE DE STAT, FONDURI EXTERNE NERAMBURSABILE, ALTE SURSE LEGALE CONSTITUITE;

În urma analizei financiare și economice aferente proiectului „Reabilitare, modernizare și amenajare peisagistică a spațiului verde din Strada Mureș, nr. 18-24, Sector 1, București”, a fost stabilită următoarea sursă de finanțare:

Fonduri locale ale Consiliului General al Municipiului București, prin Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București (ALPAB), conform programului de investiții publice;

Nu se prevăd credite bancare, credite externe, fonduri europene sau alte surse suplimentare de finanțare;

Nu sunt implicate fonduri externe nerambursabile sau alocații din bugetul de stat.

7 URBANISM, ACORDURI ȘI AVIZE

7.1 CERTIFICATUL DE URBANISM EMIS ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 858/69/M/52096 din data de 11.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 847/68/M/52094 din data de 07.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

Proiectul respecta prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 846/67/M/47776 din data de 07.08.2025 eliberat de Primăria Sectorului 1.

7.2 STUDIUL TOPOGRAFIC, VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Pentru elaborarea prezentei documentații, s-a întocmit pentru zona cercetată un studiu topografic în coordonate STEREO 70, plan de referință Marea Neagră, vizat de OCPI.

7.3 EXTRAS DE CARTE FUNCIARA, CU EXCEPTIA CAZURILOR SPECIALE, EXPRES PREVĂZUTE DE LEGE

Extras de Carte Funciară Nr. 228421 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Extras de Carte Funciară Nr. 276626 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

Extras de Carte Funciara Nr. 262562 eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1.

7.4 AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR, ÎN CAZUL SUPLIMENTĂRII CAPACITĂȚII EXISTENTE

Nu este cazul.

7.5 ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, MĂSURI DE DIMINUARE A IMPACTULUI, MĂSURI DE COMPENSARE, MODALITATEA DE INEGRARE A PREVEDERILOR ACORDULUI DE MEDIU, DE PRINCIPIU, ÎN DOCUMENTAȚIA TEHNICO-ECONOMICĂ

Nu este cazul.

7.6 AVIZE, ACORDURI ȘI STUDII SPECIFICE, DUPĂ CAZ, CARE POT CONDIȚIONA SOLUȚIILE TEHNICE, PRECUM:

Proiectul respectă prevederile Expertizei Tehnice Nr.476/2025 elaborată de expert tehnic Ing. Iulian Pana, certificat de atestare seria VD, Nr. 09619 pentru cerințele esențiale A4, B2, D.

7.6.1 Studiu privind posibilitate utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată precum creșterea performanței energetice;

Nu este cazul.

7.6.2 Studiu de trafic și studiu de circulație, după caz;

Nu este cazul.

7.6.3 Raport de diagnostic arheologic, în cazul siturilor arheologice;

Nu este cazul.

7.6.4 Studiu istoric, în cazul monumentelor istorice;

Nu este cazul.

7.6.5 Studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției;

Nu este cazul.

Șef proiect, arh. Gabor Cristian

Întocmit, ing. Platon Ana Elisabeta Ziaela

PLAN DE INCADRARE

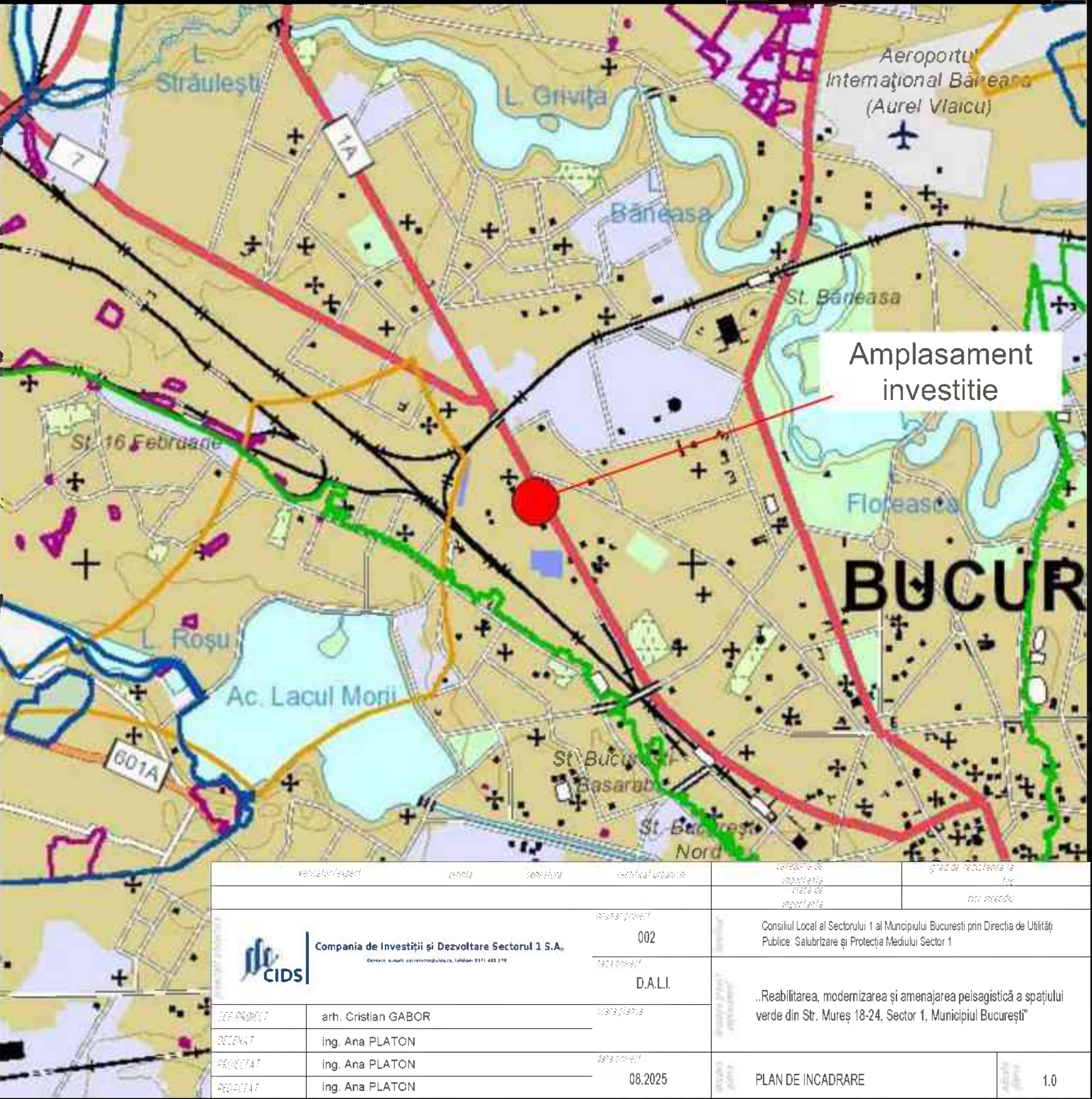
DOCUMENTATIE DE AVIZARE A LUCRARILOR DE INTERVENTIE -

REABILITAREA, MODERNIZAREA SI AMENAJAREA PEISAGISTICII A

SPATIULUI VERDE DIN STR. MURES

18-24, SECTOR 1, MUNICIPIUL BUCURESTI

- CARACTERISTICI:
- Adresă: Strada Mures, Nr. 18-24, Sector 1, Municipiul Bucuresti
 - Regim teren: intravilan
- Zona 1 - Acces către „Biroul Cetăţeanului” şi spaţiile verzi adiacente
- Carte Funciară: nr. 228421
 - Nr. cadastral: 228421
 - Suprafaţă teren: 5.370 mp
 - Categoria de folosinţă: curţi-construcţii
 - Caracteristici: teren aferent Pieţei Mureş, pe care este amplasată clădirea pieţei agroalimentare; zona liberă cuprinde spaţii verzi slab amenajate şi un loc de joacă existent.
 - Dimensiuni: conform planului cadastral, terenul are formă poligonală regulată, cu laturi variabile între aproximativ 25 m şi 40 m.
- Zona 2 - Modificarea tramei stradale (Strada Mureş)
- Carte Funciară: nr. 276626
 - Nr. cadastral: 276626
 - Suprafaţă teren: 5.629 mp
 - Categoria de folosinţă: drum (arteră de circulaţie urbană).
 - Caracteristici: platformă carosabilă cu trotuare înguste şi spaţii verzi perimetrale reduse; profilul actual este destinat preponderent traficului auto.
 - Dimensiuni: terenul are formă alungită, corespunzătoare traseului străzii, cu lăţimi medii între 10 m şi 14 m şi lungimi însumate de peste 300 m, conform măsurătorilor cadastrale.
- Zona 3 - Squarul din faţa Pieţei Mureş
- Carte Funciară: nr. 262562
 - Nr. cadastral: 262562
 - Suprafaţă teren: din acte: 1.511 mp, măsurată: 1.529 mp
 - Categoria de folosinţă: curţi-construcţii.
 - Caracteristici: zonă carosabilă (platformă betonată) utilizată pentru accesul auto către unităţi comerciale, cu spaţii verzi periferice insuficient amenajate.
 - Dimensiuni: teren cu formă neregulată, laturile varînd între 10 m şi 39 m, conform planului cadastral.

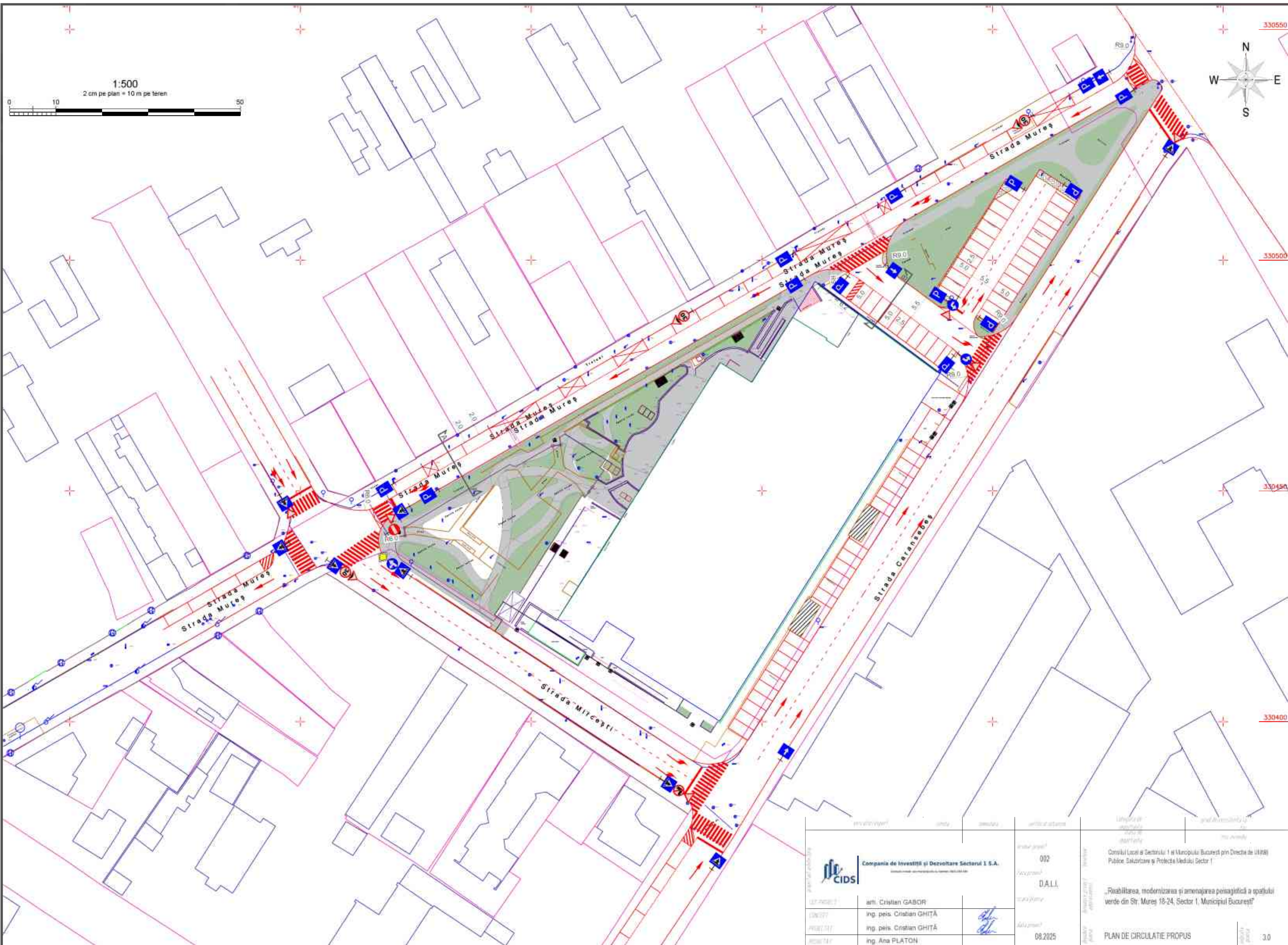


Amplasament
investitie

verificator/expert	denumire	denumirea	certificat urbanistic	categoria de importanta clasa de importanta	grad de recurență la loc nec. inndu
	Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A.		002	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1	
IEF PROIECT	arh. Cristian GABOR		D.A.L.I.	„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”	
DECECAT	Ing. Ana PLATON				
PROIECTAT	Ing. Ana PLATON				
REDACTAT	Ing. Ana PLATON		08.2025	PLAN DE INCADRARE	1.0



denumirea proiectului		scara	contenut	tipul documentului	scara	scara	scara	scara	scara
 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Companie cu capital de stat, înregistrată la Registrul Comerțului, Județul București, Nr. 1/2007/100.000.000.000				002					
D.A.L.I.				D.A.L.I.					
1:500				1:500					
08.2025				08.2025					
Ing. Cristi GABOR									
Ing. Ana PLATON									
Ing. Ana PLATON									
Ing. Ana PLATON									



 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Proiectat și executat în conformanță cu Normele de Proiectare și Execuție pentru Proiectarea și Execuția Lucrărilor de Construcții		002	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Urbanism Public, Salubrizare și Protecția Mediului Sector 1
D.A.L.I.			
art. Cristian GABOR	ing. peis. Cristian GHÎȚĂ		„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisajistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”
ing. peis. Cristian GHÎȚĂ	ing. peis. Cristian GHÎȚĂ		
ing. Ana PLATON		08.2025	PLAN DE CIRCULAȚIE PROPUȘ
			3.0



SCARA
1:1000

LEGENDĂ PLANURI

Strada Mureș
Strada Mureș

Trotuar

Strada Mureș
Strada Mureș

Strada Mureș

LEGENDĂ IRIGAȚIE

- Irigație picurare (381 mp)
- Irigație aspersie (842 mp)

LEGENDĂ SUPRAFEȚE

- SPAȚIU VERDE
- CURBE DE NIVEL COTATE (206,8 MC PĂMÂNT VEGETAL)
- BETON DRENANT GRI DESCHIS (1151 MP)
- PAVAJ (45 MP)
- BETON ZIDURI SPRUJIN (54,1 MP)
- ȘEZUT LEMN FRASIN TERMOTRATAT PT. ZIDURI SPRUJIN (27 MP)
- PAVAJ ADIACENT LOCURILOR DE PARCARE (14,4 MP)
- DALE BETON 120X40CM (16 BUC)

MOBILIER URBAN

- BĂNCI (5 BUC)
- MASĂ ȘAH (3 BUC)
- STĂLPI ILUMINAT (34 BUC)
- CIȘMEA APĂ POTABILĂ (2 BUC)
- COȘ GUNOI (8 BUC)

LEGENDĂ VEGETAȚIE

VEGETAȚIE ARBORICOLĂ

ARBORI RĂȘINOȘI

- Abies concolor 'Candicans' (brad argintiu) - 2 buc
- Pinus nigra (pin negru) - 18 buc
- Pseudotsuga menziesii (duglas verde) - 2 buc

ARBORI FOIOȘI

- Acer platanoides 'Drummondii' (paltin de câmp variegat) - 3 buc
- Acer rubrum (arțar roșu) - 4 buc
- Acer saccharinum (paltin argintiu) - 21 buc
- Betula pendula (mesteacăn) - 35 buc
- Prunus cerasifera 'Nigra' (corcoduș roșu) - 24 buc
- Quercus rubra (stejar roșu american) - 37 buc
- Tilia tomentosa 'Brabant' (tei argintiu piramidal) - 15 buc

LEGENDĂ VEGETAȚIE

VEGETAȚIE ARBUSTIVĂ

- Chamaenerion x superba 'Red Joy' - 59 buc
- Cornus alba 'Soleil d'Or' - 25 buc
- Cotinus coggygria 'Rustica' - 20 buc
- Aucuba japonica 'Black Chimp' - 42 buc
- Syringa vulgaris (lilac alb) - 54 buc, 238 buc

IERBURI ORNAMENTALE

- Impatiens hybrid 'Red Baron' (80 buc/mp) - 150 buc
- Minuartia stricta (20 buc/mp) - 40 buc
- Perovskia atrorubra 'Twink' (40 buc/mp) - 120 buc

ACOPERITOR DE SOL

- Grăzin - 1108 mp
- Verdea mică (8 buc/mp) - 240 buc

LIANE

- Vitis vinifera (8 buc)

Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1

„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”

PLAN GENERAL DE AMENAJARE
PEISAGISTICĂ

arh. Cristian GABOR
ing. peis. Cristian GHÎȚĂ
ing. peis. Cristian GHÎȚĂ
ing. Ana PLATON

002
D.A.L.I.
1/1000
1/200
08.2025



								
vericator/expert		cerinta	semnatura	certificat urbanism	categoriya de importantanta (clasa de importantanta)	grad de rezistenta la foc		
						risc incendiu		
proiectant arhitectura	Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Contact: e-mail: secretariat@cidsl.ro, telefon: 0371 483 379			numar proiect	Beneficiar: Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1			
				002				
				scara proiect				
				D.A.L.I.				
				scara planșă				
				descrierea proiectului (scara 1:500)	„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”			
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR							
CONCEPT	ing. peis. Cristian GHIȚĂ							
PROIECTAT	ing. peis. Cristian GHIȚĂ							
REDACTAT	ing. Ana PLATON							
				data proiect	08.2025		ILUSTRARE GRAFICĂ	5.1



vericator/expert		cerinta	semnatura	certificat urbanism	categoriya no importanta	clasa de importanta	grad de rezistenta la foa	risc incendiu
 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Contact: e-mail: secretariat@cids.ro; telefon: 0211 483 319				numar proiect	002	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1		
				raza proiect	D.A.I.	„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”		
SEF PROIECT	arh. Cristian GABOR			scara planșă	-			
CONCEPT	ing. peis. Cristian GHIȚĂ							
PROIECTAT	ing. peis. Cristian GHIȚĂ							
REDACTAT	ing. Ana PLATON			08.2025	ILUSTRARE GRAFICĂ	5.2		



vericator/expert		cerinta	semnatura	certificat urbanism	categoria de importanta	clasa de importanta	grad de rezistenta la foc	risc incendiu	
 Compania de Investiții și Dezvoltare Sectorul 1 S.A. Contact: e-mail: secretariat@cid.ro; telefon: 0371 483 379				numar proiect	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București prin Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1				
				raza proiect	„Reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din Str. Mureș 18-24, Sector 1, Municipiul București”				
				scara planșă					
				data proiect	ILUSTRARE GRAFICĂ			planșă	5.3

Diagram illustrating the cross-section of a road layout, showing existing and proposed elements.

Legend:

- existent (black line)
- propus (red line)

Sections and Dimensions:

- TROTUAR (Left):** 2.00 m width, 1.0 % slope.
- PARCARE:** 2.50 m width, 2.5 % slope.
- CAROSABIL:** 3.50 m width, 2.5 % slope.
- SPATIU VERDE:** 1.00 m width, 1.0 % slope.
- TROTUAR (Right):** 2.00 m width, 1.0 % slope.

Distances:

- From left limit to start of sidewalk: 2.00 m
- From start of sidewalk to end of parking: 2.50 m
- From end of parking to end of road: 3.50 m
- From end of road to end of green space: 1.00 m
- From end of green space to right limit: 2.00 m
- Total distance from left limit to right limit: 11.00 m

vericator/expert		cerinta	semnatura	certificat urbanism	categoria de importanta	grad de rezistenta la foc		
					craşa de importanta	risc incendiu		
proiectant arhitectura				nr.umar proiect: 002	beneficiar	Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului Bucureşti prin Direcţia de Utilităţi Publice, Salubritzare şi Protecţia Mediului Sector 1		
				faza proiect: D.A.L.I.		„Reabilitarea, modernizarea şi amenajarea peisagistică a spaţiului verde din Str. Mureş 18-24, Sector 1, Municipiul Bucureşti”		
				scara plansa: 1:100				denumire proiect amplasament
				data proiect: 08.2025				
SEF PROIECT:	arh. Cristian GABOR							
DESENAȚ:	ing. Ana PLATON							
PROIECTAT:	ing. Ana PLATON							
REDACTAT:	ing. Ana PLATON							



K2- 202

Nr. M/... / 20.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

1.Descrierea situatiei actuale:

În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale sectoarelor 1 – 6, „terenurile amplasate între blocurile de locuințe (componente ale ansamblurilor de locuințe), care prin proiectare și execuție au avut destinația de spații verzi locale și locuri de joacă pentru copii, constituie proprietate publică - domeniul public - și trec în administrarea primăriilor sectoarelor 1 – 6.”

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 180/25.10.2024 privind reorganizarea Direcției de Utilități Publice și Protecția Mediului Sector 1 prin absorbția Administrației Domeniului Public Sector 1:

Hotărârea Consiliului Local Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 113/29.05.2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1.

-faptul că Administrația Domeniului Public Sector 1 a fost reorganizată prin fuziune prin absorbție, fiind integrată în cadrul Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, instituție care a preluat toate drepturile și obligațiile acesteia,

Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1 funcționează ca instituție publică de interes local, cu personalitate juridică, aflată în subordinea Consiliului Local al Sectorului 1, desfășurându-și activitatea în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice pentru administrarea domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 129 alin. (3) lit. c) și alin. (7) lit. n) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Sectorului 1 asigură cadrul necesar funcționării serviciilor publice de interes local și aprobă, în condițiile legii, organigrama, regulamentul de organizare și funcționare, precum și statul de funcții al instituțiilor și serviciilor publice subordonate.

Prin coroborarea dispozițiilor Hotărârii C.G.M.B. nr. 308/1999, care prevede că terenurile situate între blocurile de locuințe și destinate, prin proiectare și execuție, spațiilor verzi și locurilor de joacă, aparțin domeniului public și intră în administrarea primăriilor de sector, cu cele ale hotărârilor Consiliului Local Sector 1 referitoare la reorganizarea Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, rezultă că această instituție a preluat integral atribuțiile fostei Administrații a Domeniului Public Sector 1, în temeiul H.C.L. Sector 1 nr. 214/19.11.2024 prin care a fost aprobat noul Regulament de organizare și funcționare.

În acest context, atribuțiile Direcției includ și realizarea, în funcție de sezon, a lucrărilor de amenajare, reamenajare, întreținere și conservare a spațiilor verzi, precum și plantarea arborilor și



BUREAU VERITAS
Certification





arbuștilor, în baza documentațiilor tehnice întocmite de compartimentele de specialitate ale instituției. Astfel de intervenții sunt esențiale, în special în zonele urbane degradate din cauza lipsei întreținerii.

Conform dispozițiilor prevăzute de Regulamentul de Organizare și Funcționare, Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, prin structurile sale competente, este responsabilă de amenajarea și întreținerea locurilor de joacă aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1. În acest sens, pe strada Ocna Sibiului nr. 9-12, la numărul cadastral 284454, a fost identificat un teren cu o suprafață de 1247 mp, liber de construcții și subutilizat, aflat în proprietatea Municipiului București și în administrarea Direcției, conform actelor normative anterior menționate care se pretează pentru amplasarea a două terenuri de baschet, un teren de teqball și unul de paddle tennis necesare pentru recreerea cetățenilor din sectorul 1 și nu numai.

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”*

Având în vedere art.44 alin.(4) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, *“(4) Ordonatorii principali de credite, pe propria răspundere, actualizează și aprobă valoarea fiecărui obiectiv de investiții nou sau în continuare, indiferent de sursele de finanțare ori de competența de aprobare a acestora, în funcție de evoluția indicilor de prețuri. Această operațiune este supusă controlului financiar preventiv propriu.”*

Prin documentația de avizare a lucrărilor de intervenții elaborată, se va asigura creșterea calității sistemului de învățământ prin asigurarea spațiilor necesare desfășurării activităților de învățământ coroborate cu numărul de elevi în continuă creștere și îmbunătățirea calității învățământului prin crearea unui mediu școlar conform exigentelor de educație contemporane.

Potrivit prevederilor art. 95, art. 96 alin. (1) și art. 100 alin. (3) din O.U.G 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 ca nu dețin în patrimoniu drepturi de proprietate imobiliară.

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



De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 298 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul General al Municipiului București este entitate care are ca prerogative stabilirea destinației bunurilor date în administrare, respectiv, monitorizarea situației bunurilor date în administrare, respectiv dacă acestea sunt în conformitate cu afectatiunea de uz sau interes public local sau național, după caz, precum și cu destinația avută în vedere la data constituirii dreptului.

2.Documentare juridică:

Temeiul juridic aplicabil în speță:

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

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 8 și art. 127, lit. e), f) și g) din Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023;

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

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ;

Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordonanța de Urgență nr. 15/2021 privind reglementarea unor măsuri fiscal-bugetare;

-Ordonanța de Urgență a Guvernului României 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, 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;

-Hotararea Guvernului nr. 492/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții;

-Hotararea Guvernului nr. 766/1997 - pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

-HCGMB nr. 186/20.05.2008 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București

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

Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane si rurale, cu completările și modificările ulterioare;

-Ordinul 85/2021 privind modificarea și completarea Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 74/2014 pentru aprobarea conținutului-cadru al avizelor tehnice de racordare.

-Hotărârea nr. 310 din 12.10.2018 a Consiliului local al Sectorului 1 pentru aprobarea Programului de Îmbunătățire a Eficienței Energetice (PIEE);

-documentația tehnico-economică privind investiția predată Autorității prin cedarea drepturilor patrimoniale de autor conform articolului 17 alin. 4 litera a din HG 395/2016.



Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 308/1999 privind trecerea unor terenuri în administrarea Administrațiilor Domeniului Public ale Sectoarelor 1-6;

Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 304/2009 privind aprobarea normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București;

Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 120/2010 privind aprobarea Normelor de salubritate și igienizare ale municipiului București;

Hotărârii Consiliului Local Sector 1 nr. 113/2025 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al Direcției de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1;

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. 7 lit. i) și j), art. 139 alin. (3), lit. a) și g), art. 166 alin. (2) lit. k), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

3.Examinarea oportunității și eficienței propunerii: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

4.Propuneri privind avantajele și dezavantajele variantelor propuse: Direcția Generală Management și Operațiuni- nu are atribuții în acest sens

5.Schimbări preconizate: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

6.Impactul economic, social și impactul asupra mediului: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

7.Impactul financiar asupra bugetului pe termen scurt, mediu și lung: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

8.Consultări efectuate în vederea elaborării proiectului de hotărâre Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

9.Activitatea de informare publică prin elaborarea și implementarea proiectului de hotărâre: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

10.Măsurile concrete de implementare: Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios nu are atribuții în acest sens

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, **Serviciul Juridic, Legislație , Contencios** nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură care exced sferei juridice.

Având în vedere adresabilitatea actului administrativ nu este necesară aplicarea prevederilor și procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește **actul administrativ** ca fiind actul unilateral cu **caracter individual** sau **normativ** emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice.

Proiectul nu este necesar să parcurgă procedura privind transparența decizională.



Activitățile premergătoare emiterii actului administrativ se pot concretiza sub forma unor avize, acorduri, propuneri, rapoarte, studii, sesizări, declarații, aprobări etc., care pregătesc procesul decizional final, din toată această varietate, avizul fiind apreciat ca vedeta incontestabilă a formalităților consultative.

Actele administrative, cele mai importante forme de activitate a autorităților administrației publice, ajung să producă efecte juridice la finalul unui parcurs specific reglementat de lege, în care autoritatea emitentă se asigură că toate condițiile de fond și formă sunt îndeplinite. În procedura de emiterie sau adoptare a actelor administrative, în formă simplă sau complexă, intervin o serie de activități care premarg și pregătesc elaborarea actului final producător de efecte juridice. Aceste activități, cu o frecvență destul de mare în activitatea administrației, pot fi realizate atât de autoritatea emitentă, cât și de un alt organ al administrației publice.

Cronologic, în perioada anterioară emiterii actului administrativ, organul emitent își formează opinia cu privire la situația juridică ce urmează a fi transpusă într-o manifestare unilaterală de voință producătoare de efecte juridice. Pentru atingerea eficientă a acestui scop, legiuitorul a gândit și prevăzut, în sprijinul autorității, o etapă premergătoare de informare și pregătire, materializată printr-o serie de activități consacrate drept operațiuni procedurale anterioare emiterii/adoptării actului administrativ care nu produc ele însele efecte juridice, dar care precedă elaborarea propriu-zisă a actului final, producător de efecte juridice.

Analizat drept act pregătitor, premergător sau preparator, avizul este definit în doctrină, într-o formulare consacrată cu mult timp în urmă, dar la fel de valabilă și astăzi, drept o opinie pe care un organ al administrației publice o solicită unui alt subiect de drept, într-o problemă sau în mai multe, pentru a se informa și a decide în cunoștință de cauză. Avizele sunt, de cele mai multe ori, opinii ale unor specialiști care tind să lămurească dacă proiectul de act administrativ intenționat a fi adoptat sau emis corespunde din punct de vedere tehnic, legal, al oportunității, astfel încât autoritatea competentă să ia cea mai bună decizie.

Raportul de specialitate nu reprezintă un aviz.

Prin prezentul raport de specialitate facem mențiunea că oportunitatea emiterii actului administrativ aparține direcției de specialitate, deoarece, trebuie avut în vedere că operațiunea interpretării conținutului unui act normativ cade în sarcina exclusivă și în responsabilitatea juridică a fiecărui practician care este chemat, ca în specialitatea sa, să aplice norma juridică în vigoare, iar interpretarea legală/oficială nu poate fi efectuată de către o altă autoritate decât cea care a emis actul care conține norma juridică aparent neclară, lacunară sau echivocă, potrivit art. 69 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Generală Management și Operațiuni- Serviciul Juridic, Legislație , Contencios avizează :

-FAVORABIL pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagisticii a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”, se supune spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 1.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
Năftănăilă Daiana-Elena	Șef serviciu		Avizat	.08.2025
Beatrice Florentina Moja	Consilier juridic		Întocmit	.08.2025



Nr. G/3597/22.08.2025

K2-202

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mureș nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 20258/21.08.2025 al Primarului Sectorului 1, întocmit de Direcția de Utilități Publice, Salubritate și Protecția Mediului Sector 1, cheltuielile pentru ducerea la îndeplinire a proiectului se vor face din fondurile bugetului local și/sau din alte fonduri legal constituite, iar proiectul presupune alocarea sumei de 3.453.959,50 lei fără TVA, respectiv 4.038.126,26 lei cu TVA, din care 1.578.474,47 lei fără TVA, respectiv 1.909.954,11 lei cu TVA reprezintă costul construcției + montaj.

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 spre dezbatere Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mureș nr. 18-24, sector 1, municipiul București”.

Direcția Generală Management și Operațiuni,

Director General Adjunct,

ANGELA CIUREA

Întocmit:	Funcția	Semnătura	Data
Olga Bălășescu	Consilier Superior		22.08.2025



Nr. 10807/22.08.2025

K2-25

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București”

Luând în considerare Referatul de aprobare nr. 20258/21.08.2025 și Proiectul de Hotărâre privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție pentru reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a spațiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul București, în baza competențelor deținute am întocmit prezentul Raport de Specialitate, după cum urmează:

Analizând înscrisurile anexate Proiectului de Hotărâre, reiese faptul că, scopul principal al acestuia îl reprezintă realizarea unei investiții constând în crearea unui spațiu urban modern, sustenabil și prietenos, care să răspundă atât nevoilor comunității locale, cât și obiectivelor de dezvoltare urbană la nivelul Sectorului 1. Prin reabilitarea, modernizarea și amenajarea peisagistică a terenului, zona Pieței Mureș va fi transformată într-un pol urban atractiv, capabil să ofere un cadru adecvat pentru activități cotidiene, pentru recreere și pentru interacțiunea socială, contribuind la creșterea calității vieții, la revitalizarea spațiilor publice și la consolidarea unui mediu urban sustenabil.

Imobilul identificat cu număr cadastral 228421, înscris în Cartea Funciară nr. 228421, Sector 1, București, situat în strada Mureș nr. 18-24, sector 1, **reprezintă domeniul public – Piața Agroalimentară Mureș.**

Conform informațiilor înscrise în cartea funciară imobilul are suprafața de 3570 mp, reprezintă teren neîmprejmuit, pe care se află construcția identificată cu nr. cadastral 228421-C1, formată din S+P+1E+E2 retras, are o suprafață construită la sol de 3509 mp și o suprafață desfășurată de 8865 mp, având ca proprietar tabular municipiul București cu drept de administrare înscris în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București.

Imobilul identificat cu număr cadastral 262562, înscris în Cartea Funciară nr. 262562, Sector 1, București, situat în strada Mureș nr. 18-24, sector 1, **reprezintă domeniul public – Piața Mureș-Zona tarabe.**

Conform informațiilor înscrise în cartea funciară imobilul are suprafața de 1511 mp (din acte), 1529 mp (măsurată), având ca proprietar având ca proprietar tabular municipiul București cu drept de administrare înscris în favoarea Sectorului 1 al Municipiului București.

În temeiul prevederilor art. 129 alin 2, lit (c) și art. 166, alin (2), lit. (g) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, Consiliile Locale ale Sectoarelor Municipiului București administrează, în condițiile legii, bunurile proprietate publică sau privată a municipiului, de pe raza sectorului, pe baza



Hotărârii Consiliului General al Municipiului București în calitatea sa de titular al dreptului de proprietate al domeniului public și privat al Municipiului București.

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr.239/2001 privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din Municipiul București "piețele și complexele agroalimentare trec în administrarea Consiliilor locale ale sectoarelor Municipiului București.

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate și ținând cont de prevederile art. 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unde este menționat faptul că:

"- domeniul public (...) al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement, sunt menționate ca bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, **imobilul situat în strada Mureș nr. 18-24, Sector 1, București, aparține domeniului public al Municipiului București.**

Precizăm de asemenea faptul că imobilul anterior menționat ituat în București, a fost cuprins și inventariat în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului București, însușit prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bcuurești nr. 186/2008, cu modificările și completările ulterioare.

Referitor la imobilul identificat cu nr. cadastral 276626, înscris în Cartea Funciară nr. 276626, Sector 1, București, acesta **reprezintă domeniu public – strada Mureș**, cu suprafața de 5629 mp.

În temeiul art. 8 din Ordonanța Guvernului 43/1997 privind regimul drumurilor,

"(1)Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află(...)"

Având în vedere prevederile art 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unde este menționat faptul că:

"- domeniul public (...) al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, unde drumurile comunale, vicinale și străzile, sunt menționate ca bunuri care aparțin domeniului public al comunei, al orașului sau al municipiului, strada Mureș aparține domeniului public al Municipiului București, fiind cuprinsă și inventariată în inventarul bunurilor aparținând domeniului public al Municipiului București, însușit prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bcuurești nr. 186/2008, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare Hotărârea nr. 254/2008 a Consiliului General al Municipiului București, cu modificările și completările ulterioare, Str. Mureș se află în administrarea Sectorului 1 al Municipiului București, fiind inventariată și cuprinsă în anexa Hotărârii nr. 136/2018 a Consiliului Local al Sectorului 1 privind aprobarea inventarului ce cuprinde străzile aparținând domeniului public al Municipiului București aflate în administrarea Sectorului 1.

Având în vedere cele mai sus menționate, conform atribuțiilor deținute de Serviciul Reglementări Urbanistice, Cadastru și GIS prevăzute în Regulamentul de Organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, în conformitate cu prevederile art. 136, alin (3), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, **PROPUNE spre dezbaterea Consiliului Local al Sectorului 1 Proiectul de Hotărâre privind aprobarea unui acord de colaborare între Sectorul 1 al Municipiului București și Agenția privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Lucrări de intervenție**



pentru reabilitarea, modernizarea si amenajarea peisagisticii a spatiului verde din str. Mures nr. 18-24, sector 1, municipiul Bucuresti”.

Anexăm prezentei:

- Extras de CF nr. 228421– neutilizabil în circuitul civil;
- Extras de CF nr. 262562– neutilizabil în circuitul civil;
- Extrs de CF nr.276626 – neutilizabil în circuitul civil.

Documentația cuprinde -11- file.

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/Avizat	Data
Dan TUDOR	Arhitect Șef		Avizat	22.08.2025
Miru Alina	Șef Serviciu		Verificat	22.08.2025
Mihai Astancăi	Inspector de specialitate IA		Întocmit	22.08.2025

CARTE FUNCİARĂ NR. 262562
COPIE

Carte Funciară Nr. 262562 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str MUREȘ, Nr. 18-24, PIATA MUREȘ, ZONA DE TARABE

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262562	Din acte: 1.511 Masurata: 1.529	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60960 / 25/09/2013		
Act Administrativ nr. 24, din 16/09/1997 emis de MUN BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 1 (act administrativ nr. 382/30-11-2007 emis de MUN BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL AL SECTOR 1; act administrativ nr. 239/24-09-2001 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN BUCUREȘTI; act administrativ nr. 186/08-05-2008 emis de CONSILIUL GENERAL AL MUN BUCUREȘTI; act administrativ nr. 324177/18-09-2013 emis de DIR. GEN. DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE; act administrativ nr. B/0509427/01-01-2007 emis de AGENTIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1 / B.4
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 1 BUCUREȘTI	A1 / B.4
22268 / 23/02/2022		
Act Administrativ nr. 291, din 04/12/2020 emis de SECTOR 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI;		
B3	- se respinge cererea având ca obiect intabulare drept de administrare	A1
34192 / 23/03/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 24, din 16/04/1997 emis de CONSILIUL LOCAL S1; Act Administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI NR. 239, din 24/09/2001 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI NR. 186, din 08/05/2008 emis de MUNICIPIUL BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 382, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL S1; Act Administrativ nr. HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 22, din 25/03/1998 emis de CONSILIUL LOCAL S1;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCUREȘTI	A1
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTOR 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	A1

C. Partea III. SARCINI .

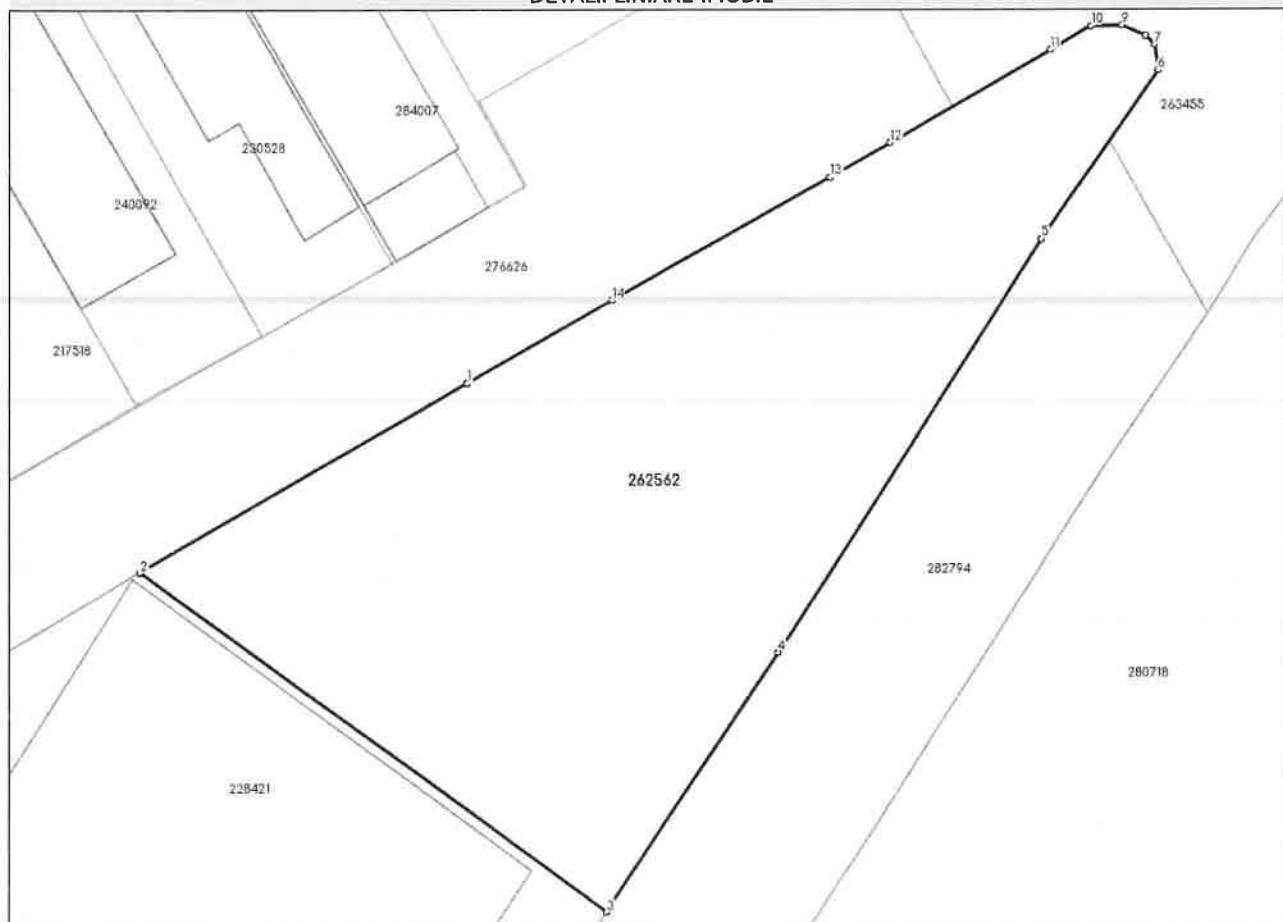
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262562	Din acte: 1.511 Masurata: 1.529	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.529	-	-	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT PE LA DE N-V CU GARD PLASA

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.616
2	3	39.282
3	4	21.266
4	5	33.465
5	6	13.932
6	7	1.756

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.88
8	9	1.729
9	10	2.094
10	11	3.203
11	12	12.676
12	13	4.742
13	14	16.94
14	1	11.38

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 228421
COPIE

Carte Funciară Nr. 228421 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 69987

Nr. cadastral vechi: 23585

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. MUREȘ, Nr. 18-24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228421	5.370	Imobilul este neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228421-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. MUREȘ, Nr. 18-24	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 3509 mp; S. construită desfășurată: 8665 mp; Piața Agroalimentară S+P+1E+2Er. An construcție 2019. Planșeu din beton armat și compartimentări din pereți BCA. Are lift. Nu detine certificat de performanță energetică. Supraf. constr. desfășurată = 8665 mp.; 162 locuri parcare în incintă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
802679 / 26/04/2007		
Hotarare nr. 22, din 25/03/1998 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 MUNICIPIUL BUCURESTI (ADRESA nr. 6715/18.04.2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI;DOSAR CADASTRU nr. 799898/25.04.2007 emis de OCPI BUCURESTI);		
B1	INSCRIERE, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1 / B-5
214257 / 04/04/2008		
Act nr. -;		
B2	Asupra imobilului situat in Bucuresti strada Mures nr.18-24, sector 1, identificat cu nr. cadastral 23585 inscris sub PI/1 in CFI 69987, in baza Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare, art.3, alin.4 coroborat cu prevederile art.119 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala republicata si art.136 alin.3 din Constitutia Romaniei, se noteaza rectificarea proprietarului tabular de sub PII/1, din "STATUL ROMAN" in "MUNICIPIUL BUCURESTI"	A1 / B-5
240037 / 05/05/2011		
Autorizatie Desfiintare nr. 141/11/M/10942, din 15/05/2007 emis de PRIMARIA SECTOR 1 (ADRESA nr. 12479/04.05.2011 emis de PRIMARIA SECTOR 1);		
B3	NOTARE drept de DESFIINTARE CONSTRUCTIE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC-CUPROM SA	A1
52593 / 04/06/2019		
Act Administrativ nr. 7731, din 09/05/2019 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 125/15/M/14517, din 04/05/2018 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 111/09/M/12270, din 20/04/2016 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 705021, din 24/05/2019 emis de DITL Sector 1; Act Administrativ nr. 294, din 26/03/2019 emis de Consiliul Local Sector 1;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 1 2) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1.1 / B-5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66427 / 10/07/2019		
Act Administrativ nr. 52593, din 04/06/2019 emis de OCPI BUCURESTI;		
B5	se îndreapta eroarea materială în prezenta carte funciară, în sensul precizării proprietarului ca fiind MUNICIPIUL BUCURESTI cu drept de administrare - ADMINISTRAREA PIETELOR SECTOR 1 (drept pentru care se radiază poziția de sub C1 și se reînregistrează sub B5)	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 52593, din 04/06/2019 emis de OCPI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 294, din 26/03/2019 emis de C.L. SECTOR 1; Act Administrativ nr. 705021, din 24/05/2019 emis de DITL; Act Administrativ nr. 111/09/M/12270, din 20/04/2016 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI; Act Administrativ nr. 125/15/M/14517, din 04/05/2018 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI; Act Administrativ nr. 7731, din 09/05/2019 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE (cu menținerea rangului conferit de prima înscriere) 1) ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 1	A1, A1.1
135690 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 24, din 16/04/1997 emis de CGL;		
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1	A1, A1.1
46170 / 20/04/2022		
Act Administrativ nr. ADRESA NR. 27534, din 16/12/2021 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI;		
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.1

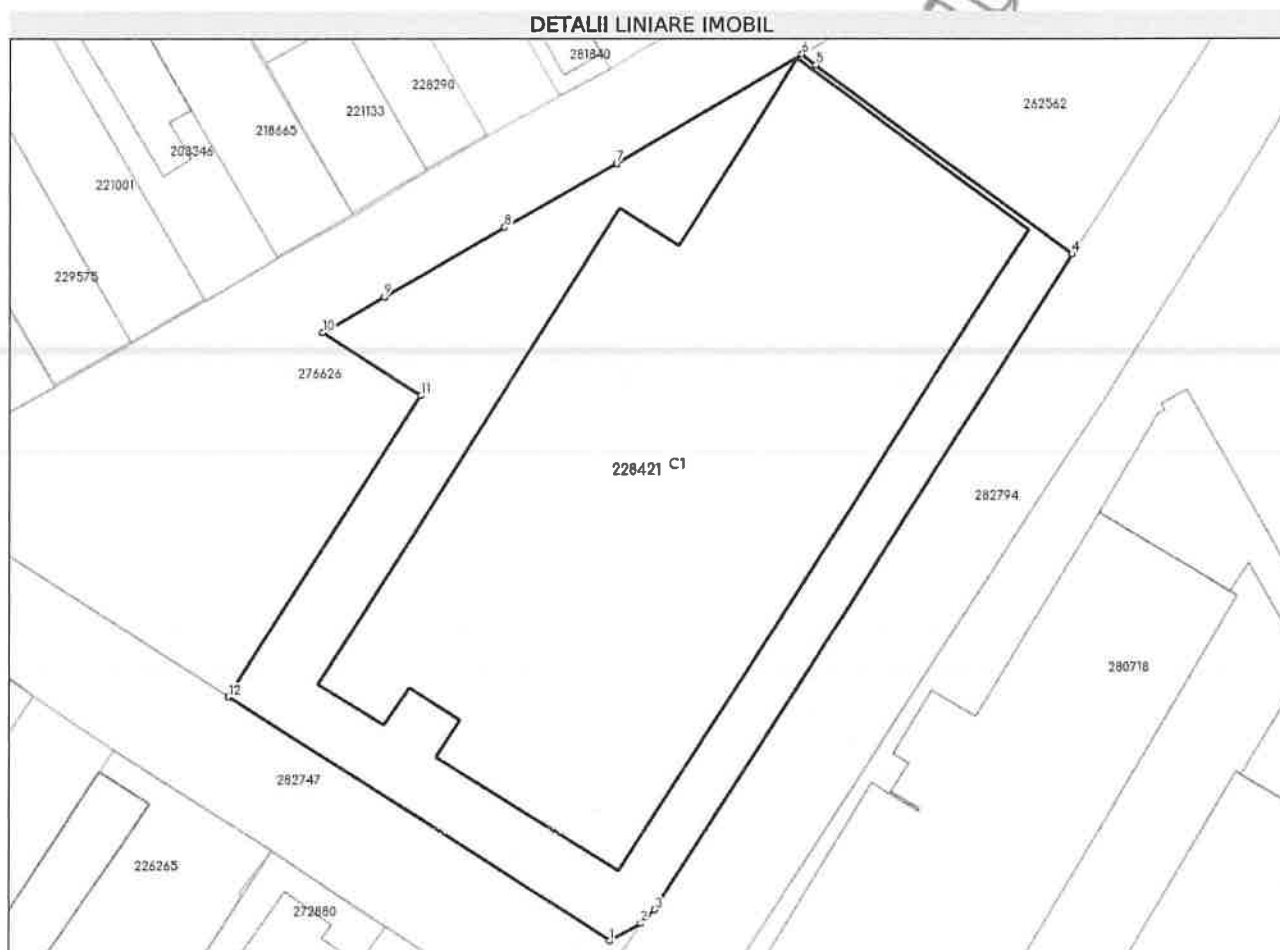
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
802679 / 26/04/2007		
Hotărâre nr. 22, din 25/03/1998 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI (DOSAR CADASTRU nr. 799898/25.04.2007 emis de OCPI BUCURESTI);		
C1	ÎNSCRIERE, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 1	A1
891742 / 28/06/2007		
Concesiune nr. LEGALIZARE DE SEMNATURA NR. 848, din 06/02/2007 emis de B.N.P. VIOLETA SIMONA PETCULESCU (ACT ADIȚIONAL nr. LEGALIZARE DE SEMNATURA NR. 4537/28.06.2007 emis de B.N.P. VIOLETA SIMONA PETCULESCU);		
C2	ÎNSCRIERE, drept de CONCESIUNE Sarcini: pe o perioadă de 49 ani cu posibilitatea prelungirii 1) S.C. CUPROM S.A.	A1
390294 / 12/11/2009		
Act nr. -;		
C3	În baza sentinței comerciale nr. 5270/03.12.2008 emisă de TRIBUNAL SECȚIA A VII A COMERCIALĂ BUCURESTI DOSAR NR. 44571/3/2008, în care se menționează starea de insolvență a societății, se radiază înscrierea dreptului de concesiune cu încheierea nr. 891742/28.06.2007 în favoarea lui SC CUPROM SA.	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228421	5.370	Imobilul este neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.370	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228421-C1	construcții administrative și social culturale	3.509	Cu acte	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:3509 mp; S. construita desfasurata:8665 mp; Piata Agroalimentara S+P+1E+2Er. An constructie 2019. Planseu din beton armat și compartimentari din pereti BCA. Are lift. Nu detine certificat de performanta energetica. Supraf. constr. desfasurata = 8665 mp.; 162 locuri parcare in incinta

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
---------------	---------------	-------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.2
2	3	2.319
3	4	91.027
4	5	37.249
5	6	2.034
6	7	24.948
7	8	15.09
8	9	16.171
9	10	8.304
10	11	13.557
11	12	41.82
12	1	52.884

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 228421
COPIE

Carte Funciară Nr. 228421 București Sectorul 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 69987
Nr. cadastral vechi: 23585

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. MUREȘ, Nr. 18-24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228421	5.370	Imobilul este neîmprejmuit.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	228421-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 1, Loc. București Sectorul 1, Str. MUREȘ, Nr. 18-24	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 3509 mp; S. construită desfășurată: 8665 mp; Piața Agroalimentară S+P+1E+2Er. An construcție 2019. Planșeu din beton armat și compartimentări din pereți BCA. Are lift. Nu detine certificat de performanță energetică. Supraf. constr. desfășurată = 8665 mp.; 162 locuri parcare în incintă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
802679 / 26/04/2007		
Hotarare nr. 22, din 25/03/1998 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 MUNICIPIUL BUCURESTI (ADRESA nr. 6715/18.04.2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI;DOSAR CADASTRU nr. 799898/25.04.2007 emis de OCPI BUCURESTI);		
B1	INSCRIERE, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1 / B-5
214257 / 04/04/2008		
Act nr. -;		
B2	Asupra imobilului situat in Bucuresti strada Mures nr.18-24, sector 1, identificat cu nr. cadastral 23585 inscris sub PI/1 in CFI 69987, in baza Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare, art.3, alin.4 coroborat cu prevederile art.119 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala republicata si art.136 alin.3 din Constitutia Romaniei, se noteaza rectificarea proprietarului tabular de sub PII/1, din "STATUL ROMAN" in "MUNICIPIUL BUCURESTI"	A1 / B-5
240037 / 05/05/2011		
Autorizatie Desfiintare nr. 141/11/M/10942, din 15/05/2007 emis de PRIMARIA SECTOR 1 (ADRESA nr. 12479/04.05.2011 emis de PRIMARIA SECTOR 1);		
B3	NOTARE drept de DESFIINTARE CONSTRUCTIE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC CUPROM SA	A1
52593 / 04/06/2019		
Act Administrativ nr. 7731, din 09/05/2019 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 125/15/M/14517, din 04/05/2018 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 111/09/M/12270, din 20/04/2016 emis de Mun. Bucuresti Sector 1; Act Administrativ nr. 705021, din 24/05/2019 emis de DITL Sector 1; Act Administrativ nr. 294, din 26/03/2019 emis de Consiliul Local Sector 1;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 1 2) MUNICIPIUL BUCURESTI	A1.1 / B-5

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
66427 / 10/07/2019		
Act Administrativ nr. 52593, din 04/06/2019 emis de OCPI BUCURESTI;		
B5	se îndreapta eroarea materială în prezenta carte funciară, în sensul precizării proprietarului ca fiind MUNICIPIUL BUCURESTI cu drept de administrare - ADMINISTRAREA PIETELOR SECTOR 1 (drept pentru care se radiază poziția de sub C1 și se reînregistrează sub B5)	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 52593, din 04/06/2019 emis de OCPI BUCURESTI; Act Administrativ nr. 294, din 26/03/2019 emis de C.L. SECTOR 1; Act Administrativ nr. 705021, din 24/05/2019 emis de DITL; Act Administrativ nr. 111/09/M/12270, din 20/04/2016 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI; Act Administrativ nr. 125/15/M/14517, din 04/05/2018 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI; Act Administrativ nr. 7731, din 09/05/2019 emis de MUNICIPIUL BUCURESTI;		
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE (cu menținerea rangului conferit de prima înscriere) 1) ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 1	A1, A1.1
135690 / 15/12/2021		
Act Administrativ nr. 24, din 16/04/1997 emis de CGL;		
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1	A1, A1.1
46170 / 20/04/2022		
Act Administrativ nr. ADRESA NR. 27534, din 16/12/2021 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI MUNICIPIULUI BUCURESTI;		
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

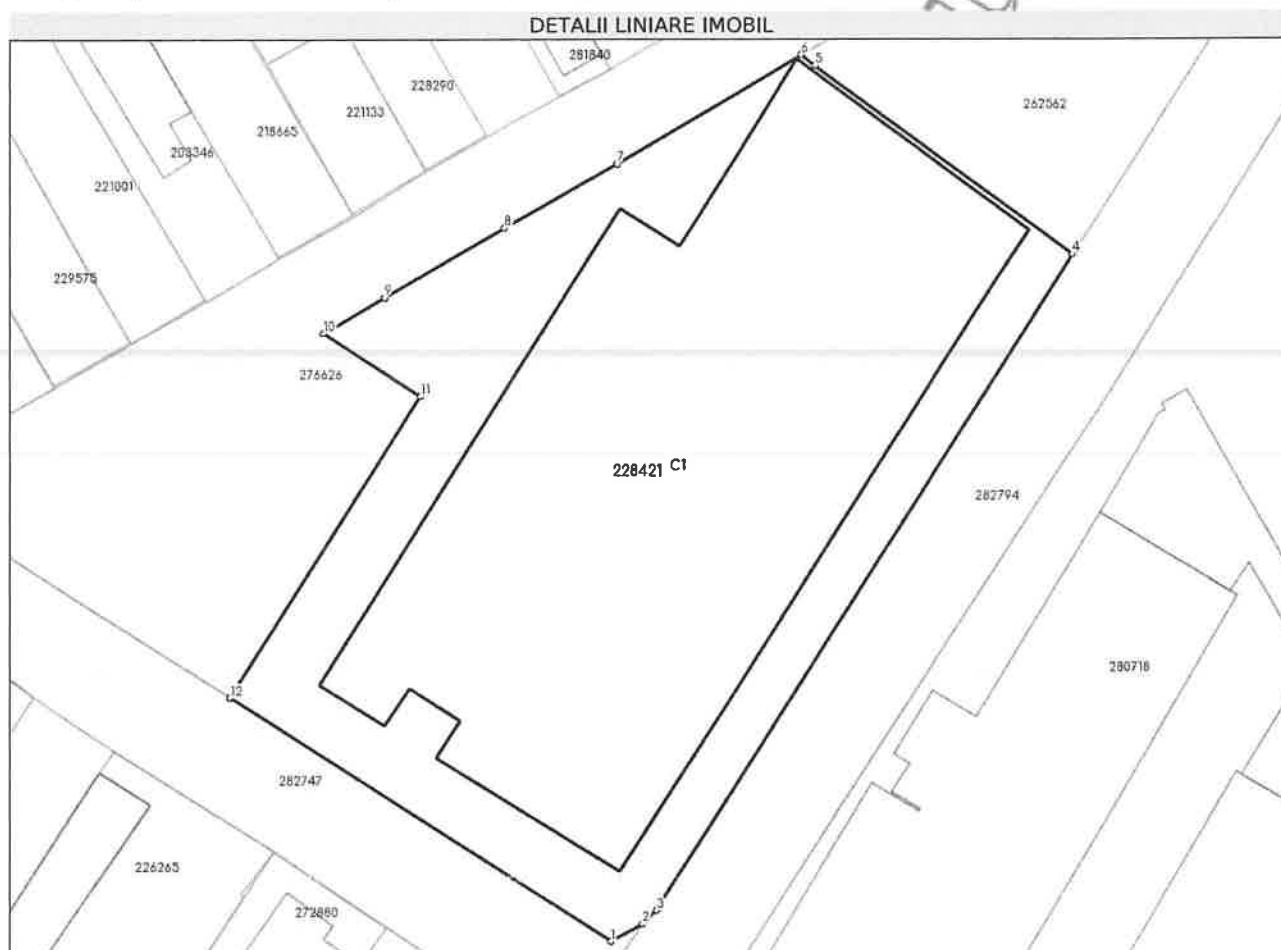
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
802679 / 26/04/2007		
Hotărâre nr. 22, din 25/03/1998 emis de CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1 BUCURESTI (DOSAR CADASTRU nr. 799898/25.04.2007 emis de OCPI BUCURESTI);		
C1	ÎNSCRIERE, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 1	A1
891742 / 28/06/2007		
Concesiune nr. LEGALIZARE DE SEMNATURA NR. 848, din 06/02/2007 emis de B.N.P. VIOLETA SIMONA PETCULESCU (ACT ADIȚIONAL nr. LEGALIZARE DE SEMNATURA NR. 4537/28.06.2007 emis de B.N.P. VIOLETA SIMONA PETCULESCU);		
C2	ÎNSCRIERE, drept de CONCESIUNE Sarcini: pe o perioadă de 49 ani cu posibilitatea prelungirii 1) S.C. CUPROM S.A.	A1
390294 / 12/11/2009		
Act nr. -;		
C3	În baza sentinței comerciale nr. 5270/03.12.2008 emisă de TRIBUNAL SECȚIA A VII A COMERCIALĂ BUCURESTI DOSAR NR. 44571/3/2008, în care se menționează starea de insolvență a societății, se radiază înscrierea dreptului de concesiune cu încheierea nr. 891742/28.06.2007 în favoarea lui SC CUPROM SA.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228421	5.370	Imobilul este neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	5.370	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	228421-C1	construcții administrative și social culturale	3.509	Cu acte	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 3509 mp; S. construită desfășurată: 8665 mp; Piața Agroalimentară S+P+1E+2Er. An construcție 2019. Planșeu din beton armat și compartimentări din pereți BCA. Are lift. Nu detine certificat de performanță energetică. Supraf. constr. desfășurată = 8665 mp.; 162 locuri parcare în incintă

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	---------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.2
2	3	2.319
3	4	91.027
4	5	37.249
5	6	2.034
6	7	24.948
7	8	15.09
8	9	16.171
9	10	8.304
10	11	13.557
11	12	41.82
12	1	52.884

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.