



www.teatruldavila.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ TEATRUL ALEXANDRU DAVILA PITEȘTI

Str. Victoriei, Nr. 9, Pitești, Județul Argeș, România
Tel/fax: 0040 (248) 216.647 / (348) 401.491
CIF: 4229440 | PIC: 88972018



secretariat@teatruldavila.ro

NOTĂ FUNDAMENTARE

privind aprobarea actualizării Devizului general
aferent documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico-economici
pentru clădirea Teatrului Alexandru „Davila” Pitești
CONSOLIDARE ȘI REABILITARE CLĂDIRE TEATRUL “ALEXANDRU DAVILA” PITEȘTI

Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului de investiții

De-a lungul perioadei de funcționare clădirea a suferit intervenții funcționale și structurale în câteva etape mai importante și anume:

- La data schimbării destinației inițiale imobilul a fost baie comună
- În anul 1971 cu ocazia realizării unor lucrări de modernizare consolidare și extindere.

Imobilul alcătuit din teren și clădire aparține domeniului public al județului Argeș și se află în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Argeș Anexa II la HG nr. 447/2002, poziția 1,2. Adresa actuală a amplasamentului este de Strada Victoriei nr.9.

Clădirea este cu structură pavilionară, este edificată între 1900-1915 și are regim de înălțime P + 2 /plan parter, plan foyer, plan nivel sală de spectacole și repetiții, înălțimea maximă = + 25 metri. Fundația și elevația sunt din zidărie de cărămidă, structura din zidărie nearmată, sistem celular, planșeele fiind realizate astfel:

Sub sala de spectacol sunt planșee susținute atât de grinzi din beton armat cât și din grinzi metalice, sala de spectacol este acoperită cu un sistem de arce din beton armat realizate în cruce de care se suspendă plafoane din rabiț susținute de o rețea din oțel beton, în rest planșeele fiind realizate din beton. Acoperișul este de tip mixt parțial terasă, parțial șarpantă. Finisajele sunt refăcute fiind păstrate integral ornamentele și ștucaturile interioare și exterioare, pardoselile sunt din marmură și/sau covor PVC pe holuri și gresie în grupurile sanitare, iar cele din birouri sunt din parchet laminat sau mochetă. Ușile sunt din lemn iar ferestrele sunt din tâmplărie aluminiu cu geam termopan. Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare se face prin bransamentul individual de la rețelele de utilități din zonă. Încălzirea clădirii se face cu agent termic produs de centrala termică proprie ce funcționează cu gaze naturale și este amenajată în incinta teatrului.

Compartimentările sunt din pereți din zidărie de cărămidă iar configurația și dispunerea încăperilor și suprafețelor acestora sunt prezentate în releveele ce se vor actualiza (întocmi) și care vor face parte din expertiza tehnică.

Toate cele menționate mai sus conduc la neconformitatea construcției la Normele și la Legislația actuale în vigoare, cu privire la construcțiile publice care prezintă aglomerare de persoane, fapt ce duce la desfășurarea în condiții improprie a activității artistice a teatrului.

Lucrările de consolidare și modernizare ce se doresc a fi realizate nu vor modifica amprenta construcției, acestea vor fi efectuate pe aria desfășurată (4555,44mp).

Obiectivul general

Consolidarea și modernizarea Teatrului Alexandru Davila Pitești ar permite desfășurarea în bune condiții a activității instituției, aducând în folosul comunității și în centru atenției o clădire care deja este de notorietate publică, mai ales pentru faptul că beneficiarii direcți sunt publicul argeșean. Intervențiile care vor fi propuse nu influențează negativ nivelul de siguranță al

construcției în ansamblu prevăzut de reglementările tehnice în vigoare ce au menirea de a ridica gradul de protecție la clasa RsIV de risc seismic, ce corespunde construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui corespunzător construcțiilor noi. Totodată, menționăm că nici construcțiile învecinate nu vor fi afectate în vreun fel de intervențiile preconizate.

Existența/inexistența unor posibilități alternative de atingere a impactului urmărit și justificarea opțiunii făcute: nu există alternative.

Se va păstra destinația actuală de teatru, lucrările propuse vor asigura cerințele esențiale de calitate în construcții și se vor realiza în vederea optimizării activităților artistice.

Se dorește o îmbunătățire funcțională a sălii de spectacol, sălii studio, reamenajarea spațiilor administrative, redimensionarea unor spații și trasee în vederea desfășurării în condiții conforme cu normele activități teatrale.

Obiectivele urmărite sunt:

- consolidare conform expertizei tehnice prin care clădirea va fi adusă la clasa de risc seismic RsIV.

- Desfășurarea activității instituției în condiții de siguranță și performanță

- Evitarea degradării imobilului

- Promovarea valorilor cultural artistice, autohtone și universale, pe plan local, național și internațional

- Educarea publicului tânăr prin programele specifice cultural-artistice ale instituției

Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Suprafața terenului este de 1770 mp.

Aria construită = 1401,91 mp.

Aria desfășurată = 4555,44 mp.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Pe latura de nord vest se învecinează cu spații verzi, case particulare și Biserica Romano-Catolică în a cărei zonă de protecție se află. În conformitate cu planul urbanistic General al Municipiului Pitești imobilul se află în zona centrală, zona de locuințe și funcțiuni complementare. Clădirea datează de la începutul anilor 1900-1915.

c) particularități de relief;

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul de studiu se încadrează în zona de terasă inferioară de pe partea dreaptă a râului Argeș.

Morfometria actuală a terenului în zona perimetrului studiat este plană, fără pante sau denivelări accentuate. Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul de studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active, alunecări de teren eroziuni.

d) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

Imobilul este racordat la utilitățile existente în vecinătate pe strada Victoriei (energie electrică, apă, gaze, canalizare).

e) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Întrucât se doresc lucrări de consolidare și modernizare fără a se modifica amprenta construcției considerăm că nu există rețele edilitare ce necesită relocare sau protejare .

f) posibile obligații de servitute;

g) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Construcția este realizată izolat așadar nu există construcții existente în amplasament care să fie afectate de lucrările de consolidare și modernizare dorite.

h) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Prin lucrările de consolidare și modernizare nu se vor modifica coeficienții urbanistici, regimul de înălțime și retragerile construcției.

i) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Construcția face parte din situl urban "Bulevardul Republicii" sit urban aflat pe lista monumentelor istorice la poziția AG II-s-B-13432. Imobilul se află în zona de protecție a Bisericii Romano-Catolice.

Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Se va păstra destinația actuală de teatru, lucrările propuse vor asigura cerințele esențiale de calitate în construcții și se vor realiza în vederea optimizării activităților artistice. Se dorește o îmbunătățire funcțională a sălii de spectacol, sălii studio, reamenajarea spațiilor administrative, redimensionarea unor spații și trasee în vederea desfășurării în condiții conforme cu normele activități teatrale.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

În urma lucrărilor de consolidare realizate conform expertizei tehnice se vor realiza lucrările de consolidare menționate lucrări ce vor aduce clădirea la clasa de risc seismic RsIV.

c) nevoi/solicitări funcționale specifice.

O regândire funcțională a teatrului pe întreg parcursul executării detaliilor împreună cu proiectanții. Se vor respecta reglementările tehnice în vigoare pentru cerințele privind securitatea la incendiu precum și reglementării tehnice din 14 decembrie 2022. *(Ghid pentru realizarea de lucrări de intervenții integrate la clădirile rezidențiale multifamiliale și la clădirile publice, indicativ RTC 1 – 2022)*

Justificarea necesității actualizării devizului

Valoarea aferentă Capitolului 4.5 – Dotări a fost actualizată față de estimarea realizată în anul 2023, ca urmare a reevaluării necesarului tehnic și a obținerii unor oferte de piață actualizate pentru echipamentele specifice activității teatrale.

În perioada 2023–2026 s-au înregistrat modificări semnificative ale prețurilor echipamentelor profesionale de scenă, generate de:

- creșterea costurilor de producție și a materiilor prime;
- majorarea costurilor de transport internațional și logistică;
- fluctuațiile cursului valutar pentru echipamentele importate din SUA și Uniunea Europeană;
- actualizarea gamelor de produse și înlocuirea unor modele existente cu echipamente de generație nouă, cu performanțe tehnice superioare;
- creșterea costurilor aferente serviciilor de instalare, punere în funcțiune, programare și instruire.

În vederea stabilirii unei valori reale și actuale a investiției, au fost solicitate și analizate oferte de preț de la furnizori specializați în echipamente scenotehnice, iluminat profesional, sonorizare și sisteme de control. Conform ofertei financiare actualizate din luna mai 2026, valoarea totală a sistemelor de iluminat, sonorizare, mecanică de scenă și intercom este de **7.439.595,55 lei fără TVA**.

Astfel se actualizează linia 4.5 din Devizul General cu suma de 8.014.595,55 lei fara TVA (respectiv 7.439.595,55 lei valoare dotari + 575.000 lei valoare initiala scaune).

Totodată, lista actualizată a dotărilor cuprinde echipamente profesionale specifice funcționării unui teatru modern (sisteme de iluminat inteligente, console de control, sisteme line-array, scenotehnică

motorizată, sisteme intercom, echipamente wireless și accesorii), rezultate în urma actualizării soluției tehnice și a cerințelor funcționale ale beneficiarului.

Prin urmare, majorarea valorii Capitolului 4.5 nu reprezintă o modificare arbitrară a investiției, ci rezultă din:

1. actualizarea prețurilor la nivelul pieței anului 2026;
 2. actualizarea specificațiilor tehnice ale echipamentelor;
 3. includerea costurilor reale de transport, montaj, punere în funcțiune și instruire;
- necesitatea asigurării compatibilității și funcționării integrate a tuturor sistemelor scenice.

COSTURILE INVESTIȚIEI

Valoarea totală a investiției, inclusiv TVA, conform Deviz general *este de* **52.644.312,53 lei.**

Indicatori tehnico-economici actualizați.

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Cost total investiție inclusiv TVA | 52.644.312,53 lei. |
| 2. Constructii-montaj (C+M) inclusiv TVA | 19.599.339,45 lei cu TVA. |

Cost total investiție, exclusiv TVA : 43.543.082,19 lei;

Constructii-montaj (C+M) exclusiv TVA : 16.197.801,20 lei.

Având în vedere prevederile H.G 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții (Anexa nr. 2 la normele metodologice), precum și ale art. 15 alin. 1 lit.c și alin 2 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico - economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, **supunem spre dezbateră și aprobare plenului Consiliului Județean Argeș actualizarea devizul general și indicatorii tehnico-economici** actualizați.

Anexăm prezentei note de fundamentare **Devizul general** actualizat.

Data: 12.06.2026

Director tehnic
Ion-Cătălin ILINA



Manager,
Dan TUDOR

