



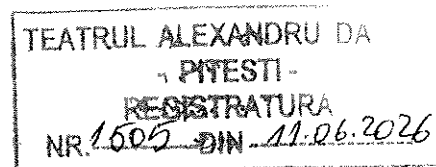
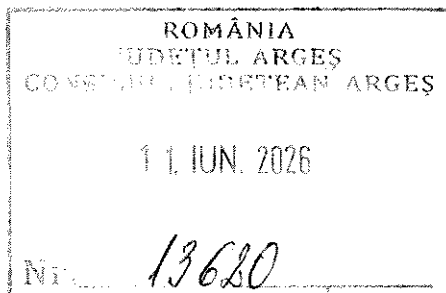
www.teatruldavila.ro

# 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



## CĂTRE CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Vă rugăm să includeți pe Ordinea de zi, în vederea analizării și aprobării prin Hotărâre a Consiliului Județean, următoarele:

- *Devizul general la obiectivul de investiții* **Consolidarea și modernizarea imobilului situat în strada Domnița Bălașa nr. 19 aparținând Teatrului Alexandru Davila Pitești, denumit Sala Așchiuță, Județul Argeș**
- *Memoriul justificativ* – detalii modificări;

**Vă mulțumim!**

**Director tehnic,  
Ion-Cătălin ILINA**



**Manager,  
Dan TUDOR**

**SC LORIDAN SOFTING SRL**

Certificat de inmatriculare 1995000811031

Adresa: str. Marasesti, mun. Pitesti, jud. Argeş, România, Tel.: 0248214583, 0788375032

e\_mail : [loridanproiect@yahoo.com](mailto:loridanproiect@yahoo.com)

**NOTĂ JUSTIFICATIVĂ**

*deviz general "Consolidare si modernizare imobil situat in strada Domnița Bălașa nr.19 aparținând Teatrului "Alexandru Davila" Pitesti denumit Sala AȘCHIUȚĂ, Județul Arges" - Proiect C 400.*

Având în vedere perioadele de prelungire a termenului de execuție la contractul de lucrări nr. 1561/19.06.2023, conform actelor adiționale întocmite, din care rezultă, (conform act adițional nr. 5/13.02.2026), că termenul execuție a fost extins de la 14 luni la 27 luni și 25 zile se impune revizuirea sumelor din devizul general în cadrul capitolului 3. *Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica* prin compensarea cheltuielilor cu încadrarea în valoarea totală de finanțare, în conformitate cu art 10. alin.(5) H.G. nr. 907/2016 actualizată.

Astfel este necesară redistribuirea sumelor neutilizate, aprobate în devizul general (anexă la HCJ Argeş nr.417, din data 30.10.2025):

- 3.7.1. *managementul de proiect pentru obiectivul de investitii*, neutilizabilă; **84 964,18 lei**
- 3.7.2. *audit financiar*, neutilizabilă; **17 051,58 lei**
- Total 102 015,76 lei**

**Suma rezultată se va redistribui capitolului:**

- 3.5. Proiectare **40 000,00 lei**
- 3.8. Asistență tehnică **62 015,76 lei**
- 3.8.1.1. *Asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție* **16 035.76 lei**
- 3.8.1.2. *Dirigentie de santier* **45 980,00 lei**
- Total 102 015,76 lei**

conform deviz general anexat.

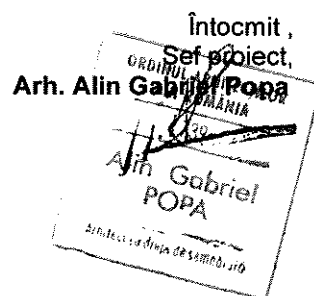
**NOTA:**

Redistribuirea sumelor neutilizate **nu modifică bugetul total al investiției și nu modifică** din punct de vedere funcțional și arhitectural obiectivul de investiții.

Manager,

Ilie Danut Taras

Data, 11.06.2026





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 revizuirii *devizului general* pentru obiectivul de investiții  
**Consolidarea și modernizarea imobilului situat în strada Domnița Bălașa nr.19**  
**aparținând Teatrului Alexandru Davila Pitești, denumit Sala Așchiuță,**

### Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului de investiții

Construcția a fost realizată în deceniul doi al secolului trecut. Structura de zidărie este alcătuită din zidărie portantă, cu grosimea zidurilor de 65cm atât la interior cât și la exterior. *Zidăria nu este întărită cu stâlpi și centuri de beton armat monolit.* În anul 1963 s-a creat un corp de legătură care să permită accesul direct între clădire și str. Victoriei (fostă Domnița Bălașa). Peste corpul de legătură este un planșeu de beton armat și o învelitoare de tip terasa. Cu toate acestea infiltrațiile de apă pluvială au dus la alterarea compoziției materialelor din construcție.

Fundațiile clădirii sunt de tip “continuu” sub zidurile de cărămidă și sunt alcătuite tot din zidărie de cărămidă plină.

Acoperișul clădirii este de tip șarpanta, este construită din lemn cu învelitoare din țiglă, nefiind reabilitat de foarte mult timp.

În urma unei analize tehnice s-a constatat faptul că există vulnerabilități în sistemul structural după cum urmează:

- Lipsa stâlpilor și centurilor din beton armat
- Lipsa unui planșeu peste toata suprafața parterului și a mansardei
- Fundații realizate din zidărie de cărămidă
- Fundarea construcției la minus -70cm de la cota trotuarului actual în stratul de umplură
- Lipsa hidroizolației orizontale
- Elemente de șarpantă deteriorate datorită infiltrațiilor de ape pluviale

*Instalațiile electrice, de alimentare cu apă și de încălzire* sunt învechite, prezentând un grad mare de uzură.

*Sala de spectacole*, nu a mai fost reabilitată de zeci de ani, scaunele sunt vechi și neconforme cu standardele actuale de siguranță și confort.

*Elementele de sceno-tehnică* sunt învechite sau în unele cazuri inexistente: instalațiile de ridicare a decorurilor la pod sunt nefuncționale, fiind blocate, sistemele de iluminare a scenei (reflectoare, proiectoare) sunt învechite, depășite fizic și moral (aducând consum de energie electrică nejustificat de mare).

Nu există o *instalație* funcțională de *ventilare/evacuare a aerului* (tip aer condiționat).

*Scaunele* sunt dispuse orizontal în planul sălii și nu permit o bună vizionare a spectacolelor, poziția corpului nefiind comodă pentru spectatori, în cele mai multe cazuri copii, fapt ce impune amenajarea unei rampe tip amfiteatru pe care vor fi, desigur, amplasate noile scaune.

*Pereții sălii* de spectacole nu oferă o acustică specifică unei săli de teatru, fiind necesară intervenirea asupra finisajelor și materialelor folosite care să țină cont de cele două caracteristici tehnice impuse (acustică și ignifugare).

*Scena* este subdimensionată, deschiderea de aproximativ 3m lățime, la nivelul culiselor, fiind foarte mică, împietând buna desfășurare a activității artistice și limitând astfel posibilitățile creatorului de spectacol să își pună în practică viziunea artistică.

*Spațiul de depozitare* al decorurilor este impropriu și insuficient, depozitarea obiectelor de inventar fiind precară, punând astfel în pericol inventarierea patrimoniului instituției.

*Cabinele actorilor* lipsesc, la acest moment fiind improvizate în două camere care nu oferă condițiile minime necesare.

### **Obiectivul general**

**Consolidarea și modernizarea imobilului situat în strada Domnița Bălașa nr.19 aparținând Teatrului Alexandru Davila Pitești, denumit Sala Așchiuță**, 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:**

- *Consolidare conform expertizei tehnice*
- *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) 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, 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. O regândire funcțională a teatrului pe întreg parcursul executării detaliilor împreună cu proiectanții. Se vor respecta reglementările tehnice în vigoare pentru cerințele privind securitatea incendiu. (Ghid pentru realizarea de lucrări de intervenții integrate la clădirile rezidențiale multifamiliale și la clădirile publice, indicativ RTC 1 – 2022). Având în vedere modificarea normativelor privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, expertiza tehnică existentă (2015) nefiind conformă cu legislația în vigoare este necesară refacerea acesteia, în vederea consolidării clădirii de la RsII la RsIV.

**c) Relatii cu zonele invecinate, accesuri existente (Vecinătăți)**

La nord se invecineaza cu blocul de locuinte nr. 13, la sud cu strada Domnita Balasa iar la est si la vest cu domeniul public. Categoria de folosinta actuala – teren curți construcți. Accesul pietonal si auto se face din strada Domnita Balasa aflata in sudul proprietatii. Din strada Victoriei accesul se poate face doar pietonal prin parterul blocului nr. 13.

Conform PUZ, terenul este situat in zona centrala, cu functiuni complexe de interes public. Imobilul isi asigura utilitatile publice din retelele edilitare orasenesti existente in zona.

Pe teren se afla amplasata cladirea teatrului Aschiuta, o constructie veche, ridicata prin anii 1920, care a avut de-a lungul timpului diferite functiuni: casa particulara, banca, sediu al sindicatelor Pitesti si care, cu ocazia demolarilor masive si a modernizarii centrului orasului din anul 1963 constructia a devenit teatrul de pupusi Aschiuta. In 1963 s-a creat corpul de legatura care permite accesul in cladire direct din strada Victoriei si planseul de beton armat peste parterul vechii cladiri. De atunci nu s-a mai facut nicio interventie majora, ci doar mici renovari si schimbari punctuale, de cele mai multe ori in detrimentul calitatii estetice si buneii functionari ale cladirii.

Amplasată în zona de centru a municipiului, imobilul are în vecinătate clădiri administrative, hoteluri, spații comerciale și locuințe, funcțiunea zonei fiind de locuire si funcțiuni complementare (administrative, social culturale, comerciale).

Sediul teatrului este o constructie, cu regim de înaltime P + E forma dreptunghiulara , structura zidarie portanta , cu finisaje uzuale ale anilor 1970

Constructia analizată nu prezinta degradari ale sistemului structural.

In urma inspectarii in teren a constructiilor ,s-au identificat urmatoarele:

1. nu s-au evidentiat degradari structurale importante
2. izolat, s-au evidentiat fisuri minore in zidaria de caramida.

**d) particularități de relief;**

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul de studiu se încadrează în zona de terasa 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.

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

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

**f) 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 .

**g) 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.**

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice , dar care se afla in zonele de protectie a monumentelor istorice se autorizeaza numai daca siguranta si

servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate. (Nu este cazul , prin solutia propusa nu se schimba aspectul si forma imobilului.)

### **Justificarea necesității revizuirii devizului**

Având în vedere perioadele de prelungire a termenului de execuție la contractul de lucrări nr. 1561/19.06.2023 care a avut predarea amplasamentului în data de 29.02.2024, conform actelor adiționale întocmite: act adițional nr.2/30.04.2025 (termenul de execuție se modifică și va fi de 20 luni), act adițional nr.4/30.10.2025 (termenul de execuție se modifică și va fi de 23 luni) și act adițional nr. 5/13.02.2026 (termenul execuție se modifică și va fi de 27 luni și 25 zile) se impune revizuirea sumelor din devizul general în cadrul capitolului 3. *Cheltuieli pentru proiectare și asistența tehnică* prin compensarea cheltuielilor cu încadrarea în valoarea totală de finanțare, în conformitate cu art 10. alin.(5) H.G. nr. 907/2016 actualizată. Menționăm că întârzierile și reluările de lucrări au fost fundamentate în baza *clauzei 35 lit(i) și lit(vii) din Hotărârea nr.1/10.01.2018 pentru aprobarea condițiilor generale și specifice pentru anumite categorii de contracte* și în baza Legii nr.10/1995, normativul C 16-64 - *Executarea lucrărilor pe timp friguros*.

Astfel este necesară redistribuirea sumelor neutilizate, aprobate în devizul general (anexă la HCJ Argeș nr.417, din data 30.10.2025):

- 3.7.1. <i>managementul de proiect pentru obiectivul de investitii</i> , neutilizabilă;	<b>84 964,18 lei</b>
- 3.7.2. <i>audit financiar</i> , neutilizabilă;	<b><u>17 051,58 lei</u></b>
<b>Total</b>	<b>102 015,76 lei</b>

### **Suma rezultată se va redistribui capitolului:**

- 3.5. Proiectare	<b>40 000,00 lei</b>
- 3.8. Asistență tehnică	<b>62 015,76 lei</b>
- 3.8.1.1. <i>Asistență tehnică din partea proiectantului pe perioada de execuție</i>	<b>16 035,76 lei</b>
- 3.8.1.2. <i>Dirigenție de santier</i>	<b><u>45 980,00 lei</u></b>
<b>Total</b>	<b>102 015,76 lei</b>

### **COSTURILE INVESTIȚIEI**

Valoarea totală a investiției, inclusiv TVA, conform Deviz general *este de 19.267.407,18 lei*.

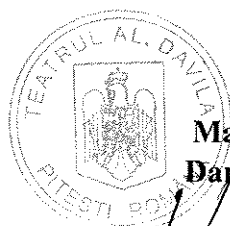
1. Cost total investiție inclusiv TVA	<b>19.267.407,18 lei;</b>
2. Construcții-montaj (C+M) inclusiv TVA	<b>13.355.153,48 lei;</b>

Cost total investiție, exclusiv TVA :	15.987.267,43 lei fara TVA;
Construcții-montaj (C+M) exclusiv TVA :	11.072.587,14 lei fara TVA;

Având în vedere prevederile H.G 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice art. 10. alin.(5) H.G. nr. 907/2016 actualizată **supunem spre dezbatere și aprobare plenului Consiliului Județean Argeș revizuirea devizului general.**

**Data:** 12.06.2026

Director tehnic  
Ion-Cătălin ILINA



Manager,  
**Dan TUDOR**

