

## FIȘA INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

ai obiectivului de investiție ”*Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în str. Covaci nr. 13, Sector 3, București*”

### I) Indicatori maximali

- Valoarea totală a investiției (cu TVA): 18.454.542,48 lei
- Valoarea totală a investiției (fără TVA): 15.261.259,18 lei
- din care construcții-montaj (C+M) (cu TVA): 8.387.694,31 lei
- (C+M) (fără TVA): 6.931.978,77 lei

### II) Indicatori minimali (de performanță și capacități fizice)

#### a) Indicatori fizici (conform devizului și destinației de vitrină culturală)

- Suprafață modernizată: 622 mp
- Spații funcționale realizate (Casa Covaci 13):
  - Vitrină publică pentru design și creație contemporană.
  - Spații de expunere (permanente și temporare) pentru arte vizuale, instalații și new media.
  - 6 Ateliere de creație pentru meșteșuguri tradiționale
  - Infrastructură expozițională integrată cu ARCUB Gabroveni.
  - Punct de contact/info cultural la nivelul străzii.

#### b) Indicatori de performanță

- Reducerea riscului seismic: Consolidare seismică conform standardelor actuale
- Eficiență energetică: Creșterea performanței energetice
- Dotări specializate: Implementarea de sisteme de iluminat expozițional, video-mapping și instalații pentru expoziții nocturne

### III) Indicatori financiari, socio-economici și de rezultat

#### a) Indicatori financiari



- **Cost estimat investiție/mp:** ~29.669 lei/mp (calculat la valoarea totală cuTVA).
- **Sursă finanțare:** Cofinanțare FEDER+BS (16.125.039,98 lei cu TVA)

**b) Indicatori socio-economici**

- **Număr evenimente culturale/an:** ~26 evenimente (6 expoziții temporare, 12 tururi ghidate, 4 dezbateri, 4 activări urbane).
- **Grupuri țintă:** Creatori locali (12 designeri/an), publicul larg, turiști din Centrul Istoric, rețele culturale internaționale.

**c) Indicatori de rezultat / operare**

- **RCO76 – Infrastructură culturală modernizată:** 1 obiectiv (Casa Covaci 13).
- **RCR77 – Utilizatori infrastructură culturală:** 10.000 vizitatori/utilizatori în anul 2030 și 15.000 vizitatori în anul 2034, cu estimare de creștere constantă prin fluxul din Centrul Istoric și sinergia cu ARCUB.
- **Componentă digitală:** Arhivă digitală a expozițiilor și tur virtual 3D implementat.

**IV) Durata estimată de execuție**

- **Durata de execuție a lucrărilor:** 24 luni (conform planificării standard pentru consolidări de patrimoniu).

Director Executiv,  
Răzvan Munteanu

Director Executiv Adjunct,  
Elena-Lița Răducanu

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Servicii,  
Daniela BĂLĂCEANU

Serviciul Inițiere Derulare Contracte Lucrări,  
Andreea CEL MARE

Întocmit, Expert Irina BOLOGA



Anexu nr. 2 la H.C.G.M.B. nr. 138 / 02.04.2026

Data aprobării indicatorilor tehnico-economiei : iulie 2025  
 IPC total (%)= 104.52%  
 Ianuarie 2026 - Iulie 2025

**DEVIZ GENERAL**

Conform H.G. nr. 907/29 noiembrie 2016

al obiectivului de investiții "Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în str. Covaci nr. 13 - Curtea Meștesugarilor, sector 3, București"

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)+(4)+(5)
<b>CAPITOLUL 1 Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>					
1.1.	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0.00	0.00	0.00	0.00
	1.4.1 Cheltuieli pentru relocare traseu apa/canalizare	0.00	0.00	0.00	0.00
	1.4.2 Cheltuieli pentru relocare traseu cablu electric	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 1</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	Capitol 1 Cheltuieli ELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
	Capitol 1 Cheltuieli NEELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>CAPITOLUL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>					
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	418,080.00	0.00	87,796.80	505,876.80
	<b>TOTAL CAPITOL 2</b>	<b>418,080.00</b>	<b>0.00</b>	<b>87,796.80</b>	<b>505,876.80</b>
	Capitol 2 Cheltuieli ELIGIBILE	418,080.00	0.00	87,796.80	505,876.80
	Capitol 2 Cheltuieli NEELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>CAPITOLUL 3 Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>					
3.1.	Studii	41,808.00	0.00	8,779.68	50,587.68
	3.1.1 Studii de teren	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.1.2 Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00	0.00
	3.1.3 Alte studii specifice	41,808.00	0.00	8,779.68	50,587.68
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3.	Expertizare tehnică	14,162.46	2,574.50	128.62	16,865.58
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	650.11	0.00	136.52	786.63
3.5.	Proiectare	58,228.89	3,618.76	8,228.39	70,076.04
	3.5.1 Temă de proiectare	0.00	0.00	0.00	0.00



Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)+(4)+(5)
	3.5.2 Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.5.3 Studiu de fezabilitate/Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	7,962.04	1,512.79	0,00	9,474.83
	3.5.4 Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	11,572.04	0,00	2,430.13	14,002.17
	3.5.5 Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	11,585.04	2,105.97	105.21	13,796.22
	3.5.6 Proiect tehnic și detalii de execuție	27,109.77	0,00	5,693.05	32,802.82
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00	0,00
3.7.	Consultanță	25,000.00	0,00	5,250.00	30,250.00
	3.7.1 Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.7.2 Auditul financiar	25,000.00	0,00	5,250.00	30,250.00
3.8.	Asistență tehnică	265,354.97	0,00	55,724.54	321,079.51
	3.8.1 Asistență tehnică din partea proiectantului:	22,174.97	0,00	4,656.74	26,831.71
	3.8.1.1 pe perioada de execuție a lucrărilor	12,602.19	0,00	2,646.46	15,248.65
	3.8.1.2 pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	9,572.78	0,00	2,010.28	11,583.06
	3.8.2 Dirigentie de șantier	156,780.00	0,00	32,923.80	189,703.80
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare	86,400.00	0,00	18,144.00	104,544.00
	<b>TOTAL CAPITOL 3</b>	<b>405,204.43</b>	<b>6,193.26</b>	<b>78,247.76</b>	<b>489,645.44</b>
	Capitol 3 Cheltuieli ELIGIBILE	405,204.43	6,193.26	78,247.76	489,645.44
	Capitol 3 Cheltuieli NEELIGIBILE	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CAPITOLUL 4 Cheltuieli pentru investiția de bază</b>				
4.1.	Construcții și instalații	6,244,357.06	0,00	1,311,314.98	7,555,672.04
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	120,173.06	0,00	25,236.34	145,409.40
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	926,218.61	0,00	194,505.91	1,120,724.52
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00	0,00
4.5.	Dotări	758,876.00	0,00	159,363.96	918,239.96
4.6.	Active necorporale	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL CAPITOL 4</b>	<b>8,049,624.73</b>	<b>0,00</b>	<b>1,690,421.19</b>	<b>9,740,045.92</b>
	Capitol 4 Cheltuieli ELIGIBILE	8,049,624.73	0,00	1,690,421.19	9,740,045.92
	Capitol 4 Cheltuieli NEELIGIBILE	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>CAPITOLUL 5 Alte cheltuieli</b>				
5.1.	Organizare de șantier - Cheltuieli ELIGIBILE	172,667.12	0,00	36,260.10	208,927.22
	5.1.1 Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	149,368.65	0,00	31,367.42	180,736.07
	5.1.2 Cheltuieli conexe organizării șantierului	23,298.47	0,00	4,892.68	28,191.15



Nr. crt.	Denumirea capitolului și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)+(4)+(5)
5.2.	Comisioane, taxe, cote, costul creditului - Cheltuieli NEELIGIBILE	52.043.88	0.00	0.00	52.043.88
	5.2.1 Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00	0.00
	5.2.2 Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	34.659.90	0.00	0.00	34.659.90
	5.2.3 Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	6.931.98	0.00	0.00	6.931.98
	5.2.4 Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0.00	0.00	0.00	0.00
	5.2.5 Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	10.452.00	0.00	0.00	10.452.00
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute (20% din 1.2+1.3+1.4+2+3.5+3.8+4)	1.758.257.73	0.00	369.234.12	2.127.491.85
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate - Cheltuieli ELIGIBILE	75.000.00	0.00	15.750.00	90.750.00
	<b>TOTAL CAPITOL 5</b>	<b>2.057.968.73</b>	<b>0.00</b>	<b>421.244.22</b>	<b>2.479.212.95</b>
	Capitol 5 Cheltuieli ELIGIBILE	1.126.795.98	0.00	236.627.16	1.363.423.14
	Capitol 5 Cheltuieli NEELIGIBILE	931.172.74	0.00	184.617.06	1.115.789.80
	<b>CAPITOLUL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL CAPITOL 6</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
	Capitol 6 Cheltuieli ELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
	Capitol 6 Cheltuieli NEELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>CAPITOLUL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț</b>				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1) - Cheltuieli ELIGIBILE	2.255.406.93	0.00	473.635.45	2.729.042.38
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț 23% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1) - Cheltuieli ELIGIBILE	2.074.974.37	0.00	435.744.62	2.510.718.99
	<b>TOTAL CAPITOL 7</b>	<b>4.330.381.30</b>	<b>0.00</b>	<b>909.380.07</b>	<b>5.239.761.37</b>
	Capitol 7 Cheltuieli ELIGIBILE	4.330.381.30	0.00	909.380.07	5.239.761.37
	Capitol 7 Cheltuieli NEELIGIBILE	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15,261,259.18</b>	<b>6,193.26</b>	<b>3,187,090.04</b>	<b>18,454,542.48</b>
	din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	6,931,978.77	0.00	1,455,715.54	8,387,694.31



Nr. crt.	Denumirea capitolelor și a subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea fără TVA	TVA 19%	TVA 21%	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei	lei
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)+(4)+(5)
TOTAL GENERAL Cheltuieli ELIGIBILE, exclusiv TVA (lei)		14,330,086.44	6,193.26	3,002,472.98	17,338,752.67
TOTAL GENERAL Cheltuieli NEELIGIBILE, exclusiv TVA (lei)		931,172.74	0.00	184,617.06	1,115,789.80
Contribuție proprie 7% din valoarea cheltuielilor eligibile ce va fi suportată de solicitant		1,003,106.05	433.53	210,173.11	1,213,712.69
Total general obiectiv din care:		15,261,259.18	6,193.26	3,187,090.04	18,454,542.48
Cofinanțare FEDR + Buget stat		13,326,980.39	5,759.73	2,792,299.87	16,125,039.98
Buget local		1,934,278.79	433.53	394,790.17	2,329,502.49

**Beneficiar,**  
Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic,

Director Executiv  
Răzvan MĂLĂEȘCU  
Director Executiv Adjunct  
Elena LICĂ-RĂDUCEANU

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

Șef Serviciu S.I.D.C.L.  
Andreea CEL MARE

Expert,  
Irina BOLOGA

**Proiectant,**  
Popp&Asociații S.R.L.



## Descrierea sumară a investiției

### Denumirea obiectivului de investiții

Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea de interes și utilitate publică situată în str. Covaci nr. 13 – Curtea Meșteșugarilor, Sector 3, București

### Descrierea situației actuale

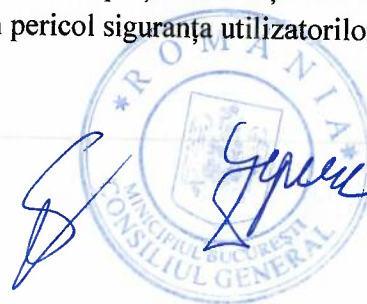
Imobilul din Str. Covaci, nr. 13, sector 3 nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, dar este integrat la poziția 187, cod LMI B-II-m-A-17909 – Centrul istoric, secolele XVI-XX, la poziția 131, cod LMI B-I-s-A-17896 – Curtea Veche – ansamblu de arhitectură cuprins între strada Covaci și strada Franceză, poziția 1045, cod LMI B-II-a-B-18764, Pasajul Francez, poziția 780, cod LMI B-I-s-B-18510 – zona de protecție a Cafenelei Vechi, poziția 132, cod LMI B-I-m-A-17896.01 – Ruinele Palatului Domnesc, poziția 133, cod LMI B-I-m-A-17896.02- Fundațiile Cetății Bucureștilor și la poziția 779, cod B-II-m-B-18509 – ansamblul de arhitectură strada Covaci.

Imobilul având suprafața desfășurată de 622 mp și regimul de înălțime S+P+1E+Pod aparține Statului Român, conform Cărții Funciare colective nr. 214974, emis de OCPIB Sector3.

Clădirea, construită la începutul secolului XX a avut funcțiunea principală de locuință la etaj cu spații comerciale la parter, conform caracterului zonei.

În prezent dezafectată, construcția se află în stare avansată de degradare, prezintă fisuri, decojiri și desprinderi ale tencuiei și prezintă alterări în urma unor intervenții de imagine.

În urma evaluării, având în vedere conformarea construcției și gradul de afectare structurală al construcției existente, expertul a încadrat imobilul din Str. Covaci nr. 13 în clasa de risc seismic Rs I, din care fac parte clădirile susceptibile de prăbușire totală sau parțială la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care pun în pericol siguranța utilizatorilor.



## Descrierea lucrărilor de intervenție

Consolidarea seismică a clădirii constă în introducerea unor elemente verticale noi - stâlpi din beton și nucleu de lift din zidărie confinată, dispunerea unor grinzi de cadru din beton armat la toate nivelurile, realizarea unei centuri perimetrice la nivelul acoperișului, desfacerea planșelor existente de lemn și înlocuirea cu planșe din beton armat și refacerea integrală a plăcii de pardoseală de la nivelul subsolului. Se va realiza un rost seismic în zona peretelui comun cu imobilul situat în Str. Gabroveni nr. 20. Scările existente se desfac și se înlocuiesc într-o soluție din beton armat. Bolțile existente se vor repara prin injectarea fisurilor, asigurarea gradului de umplere cu mortar și înlocuirea cărămizilor fisurate sau dislocate și se vor rigidiza prin turnarea, în strat subțire, a unor mortare de înaltă rezistență. Anvelopa clădirii va fi modernizată energetic, prin izolarea termică a podului, izolarea termică a plăcii subsolului și înlocuirea tâmplăriei existente cu una eficientă energetic. Toate sistemele de instalații vor fi noi, concepute pentru realizarea economiei de energie și este prevăzută montarea pe acoperișul clădirii a unor panouri fotovoltaice.

Façadele vor fi aduse la starea lor inițială, prin repararea ornamentelor și tencuielilor și reconstituirea elementelor dispărute. Șarpanta se va înlocui în totalitate, în configurație similară cu cea inițială, din lemn și cu învelitoare din tablă fălțuită titan-zinc prepatinată.

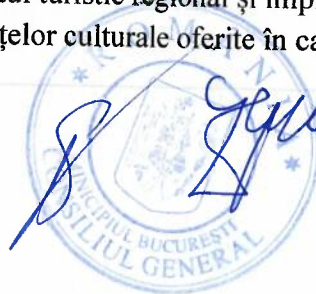
După implementarea soluției de consolidare, imobilul va fi încadrat în clasa Rs IV de risc seismic.

## Funcțiune propusă

Proiectul urmărește revitalizarea și conversia funcțională a ansamblului „Curtea Meșteșugarilor”, pentru transformarea unei infrastructuri de afaceri subutilizate într-un centru de promovare a meșteșugurilor tradiționale și a industriilor creative, cu scopul de a impulsiona dezvoltarea economică locală prin turism cultural sustenabil și conservarea identității imateriale. Proiectul vizează crearea unui ecosistem sustenabil unde meșteșugurile tradiționale și industriile creative moderne coexistă, generând valoare adăugată pentru comunitatea locală.

## Obiectivele principale ale proiectului

1. Reabilitarea și adaptarea infrastructurii fizice: consolidarea seismică și creșterea eficienței energetice a clădirii;
2. Crearea unui pol de atracție pentru industriile creative tradiționale: operaționalizarea unor ateliere creative de producție și demonstrație și a unei zone expoziționale permanente, dedicate exclusiv promovării artiștilor și meșteșugarilor locali
3. Creșterea atractivității turistice și a vizibilității culturale: creșterea numărului anual de vizitatori cu prin integrarea sitului în circuitul turistic regional și implementarea unor soluții digitale pentru promovarea experiențelor culturale oferite în cadrul centrului.





4. Susținerea educației și a transferului de competențe: organizarea unor evenimente anuale (târguri, workshop-uri, școli de vară) destinate publicului larg și tinerilor, facilitând interacțiunea directă cu creatorii și asigurând sustenabilitatea meșteșugurilor tradiționale prin industrii creative moderne.

**Director Executiv,**  
Răzvan Munteanu



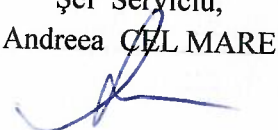
**Director Executiv Adjunct,**  
Elena-Lică Răducănu



**Serviciul Inițiere Derulare Contracte Servicii,**  
Șef Serviciu,  
Daniela Bălăceanu



**Serviciul Inițiere Derulare Contracte Lucrări,**  
Șef Serviciu,  
Andreea Cel Mare



**Întocmit,**  
Expert,  
Irina Bologa

