

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA TEHNIC INVESTITII
SERVICIUL INVESTITII SI REPARATII DRUMURI

Nr. 70457/05.06.2025

Aprobat,
PRIMAR,
Laurentiu-Mihai POLITEANU

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus

1.1. Denumirea obiectivului de investiții: “Restaurare, Consolidare si Punere in valoare a Ansamblului Halelor Centrale Ploiesti”-Servicii de proiectare pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice faza DALI.

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Municipiul Ploiesti

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar): Nu e cazul.

1.4. Beneficiarul investiției: U.A.T. Municipiul Ploiesti

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

2.1. Scurta prezentare privind:

a) deficiente ale situației actuale

Obiectivul de investiții se referă la restaurarea și punerea în valoare a clădirii Halelor Centrale din municipiul Ploiești, Str.: Emile Zola, nr.:8, Jud. Prahova, Cod Postal: 100043, monument istoric de grupă valorică „A” având codul PH-II-m-A-16306 conform Ordin nr. 3261 din 30 octombrie 2020 privind clasarea imobilului emis de Ministerul Culturii.

Scurt istoric al imobilului

Istoricul clădirii Halelor Centrale din Ploiești debutează încă din anul 1912 când edilii orașului și-au pus problema construirii unor hale acoperite care să înlocuiască vechea piață, acesta ne mai fiind satisfăcătoare din cauza circulației complicate într-un spațiu central, dar mai ales din cauza lipsei de igienă într-un spațiu vital de aprovizionare pentru locuitorii orașului.

Un prim contract a fost semnat între Primărie și arh. Toma T. Socolescu în anul 1912 (DJAN PH, fond Primăria Ploiești, dos. 52/1912), dar proiectul a fost întrerupt de declanșarea primului război mondial. În anul 1929, Primăria orașului a reluat proiectul și a semnat un nou contract cu același arhitect.

În acest context Toma T. Socolescu primește „printr’un supliment de contract-însărcinarea de a vizita halele din străinătate și a întocmi planurile de execuție” ale Halelor Centrale din Ploiești. Contractul este semnat în timpul mandatului de primar al lui Scarlat Orăscu, în 1912.

Arhitectul a susținut necesitatea construirii unor hale acoperite pentru îngrijirea sănătății publice, pentru o aprovizionare normală și regulată a locuitorilor (DJAN PH, fond Primăria Ploiești). Hala principală urma să fie comodă atât pentru vânzători cât și pentru cumpărători, cu standuri spațioase, bine delimitate și ușor accesibile; expunerea mărfii urma să fie ușoară și avantajoasă. Locul rezervat publicului trebuia să fie larg pentru a permite circulația fără înghesuială, ușile, culoarele erau prevăzute să fie numeroase și largi.

În ceea ce privește stilul arhitectural al unei astfel de construcții, T. T. Socolescu arăta în memoriul său că piețele acoperite sunt construcții mari care se pretau la impozante efecte de arhitectură. Clădirile din jurul pieții acoperite trebuiau să permită iluminarea eficientă a halei centrale. El arăta că nu exista o arhitectură caracteristică și că arhitectura unei astfel de construcții trebuia să se adapteze arhitecturii locale, climei și scopului ei. Arhitectul avea câteva principii și anume că materialele nu trebuiau să fie de lux, epocii respective convenindu-i cărămida și betonul armat.

Arhitectul a descris câteva astfel de construcții pe care le-a vizitat în străinătate, precum piețele de en gross sau en detail din orașele Stuttgart, Frankfurt, Lipsca, Karlsbad, München, Dieppe, Reims și Milano (DJAN PH, fond Primăria Ploiești, dos. 129/1929).

La 8 octombrie 1935, Socolescu se adresa Dirigintelui Oficiului Poștal arătând apropiata deschiderea a Halelor Centrale, la 1 noiembrie același an, invitându-l pentru deschiderea unui oficiu poștal în clădirea halilor, pentru care fuseseră amenajate încăperi. Inaugurarea Halelor Centrale a avut loc la 1 noiembrie 1935, în prezența Regelui Carol II.

*Sursa: <https://muzeuvirtualploiesti.cimec.ro/> Drd. Ist. Irina Pavelet
Sursa: Zina Macri și Ionuț Macri „Toma T. Socolescu Arhitect Roman 1883-1960”*

Situația actuală a imobilului

Complexul Halelor Centrale a suferit avarii importante în timpul cutremurelor din anii 1940, 1977 cât și în timpul bombardamentelor din timpul celui de al II-lea război mondial. După cutremurul din anul 1977 au fost executate lucrări de consolidare a structurii cupolei centrale și a Halei de Peste, în timpul acestei intervenții fiind modificate substanțial elementele de compartimentare și decorațiile interioare originale. Cutremurele din 1986 – 1990 au afectat structura de rezistență a unor importante părți din clădire, mai ales a corpurilor înalte și a unor ziduri interioare.

Situația rețelelor este precară neexistând investiții de anvergură asupra alimentării cu apă – canal, încălzire, ventilație, siguranța la incendiu și iluminat. O bună parte din finisajele exterioare originale, placaje din piatră cărămidă, grilaje metalice etc., sunt afectate.

Finisajele interioare cu rare excepții s-au refăcut în perioada 1978-1980 și 2000. Imobilul “ Halele Centrale “ din Ploiești a fost supus unui program complex de reparație, consolidare și modernizare între anii 1981 – 1984. După aceasta intervenție imobilul a mai suportat seismele din 1986 – 1990. Rezistența imobilului în fața acestor seisme a fost foarte bună, excepție făcând zone din S + P+4E +Turn, unde au apărut avarii ușoare. În anul 1999 - 2000 s-au executat lucrări de consolidare în această zonă, remediind în parte avariile.

Starea de degradare a sistemului hidroizolant este destul de avansată, existând infiltrații importante care impun intervenția de urgență.

Din punct de vedere a confortului termic interior, în momentul de față, se observă că acesta nu mai este asigurat. În zilele călduroase, efectul de seră este resimțit puternic, temperatura fiind ridicată din cauza următoarelor cauze: luminatoarele nu mai asigură protecția solară corectă, izolarea termică a acoperișului este deficitară.

Interiorul Halelor Centrale se află într-o stare de degradare fizică, prezentând fisuri și scurgeri, zone de rugina, pete de mușgai, obturări ale conductelor, plăci sparte, lămpi de iluminare defecte sau insuficiente, tâmplărie deformată, zugrăveli și vopsitorii degradate. Toate aceste deficiențe creează un disconfort comercianților și persoanelor fizice care tranzitează/vizitează amplasamentul.

Acoperișul Halelor Centrale din Ploiești este tip cupolă pe corpul central, în trepte peste corpul pescăriei și tip terasă în rest. Apele meteorice sunt conduse pe zonele tip terasă prin jgheaburi și burlane, de unde sunt apoi preluate prin receptoare de terasă prevăzute cu parafrunzar. Unele dintre acestea lipsesc, ceea ce duce la posibilitatea pătrunderii corpurilor străine în coloanele de canalizare. În multe din receptoarele de terasă sunt prezente îngustări ale secțiunii coloanei determinate de smoala scursă. Coloanele de canalizare ape meteorice sunt executate din fontă iar la interior sunt mascate cu ghene din rigips. Traseele prezintă infiltrații, vizibile atât în exteriorul clădirii cât și pe interior. Traseele interioare ale coloanelor de canalizare ape meteorice sunt mascate (nevizibile). În exterior, coloanele sunt preluate de rețeaua stradală de canalizare, prin intermediul căminelor de racord.

Cu o continuitate de pe 85 de ani, clădirea Halelor Centrale din Ploiești și-a păstrat în toată această perioadă aceeași funcțiune, de piață agroalimentară/centru comercial, reprezentând cel mai important centru de comerț tradițional de pe raza orașului Ploiești, unde își desfășoară activitatea 190 de agenți comerciali și își comercializată produsele tradiționale un număr de 19 producători autorizați/atestați. De asemenea importanța și notorietatea obiectivului situat în centrul orașului este demonstrată și de numărul mare de persoane ce o tranzitează zilnic, aproximativ 1.500 de persoane, conform datelor statistice deținute de solicitant. Aceste aspecte nu fac decât să releve necesitatea salvării clădirii, obiectiv emblematic al orașului și al perioadei interbelice, prin conservarea arhitecturii și perpetuarea comerțului tradițional într-un cadru civilizat, modern și în concordanță cu vremurile și cerințele actuale în materie de siguranță în exploatare, igiena și confort.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Prin restaurarea și punerea în valoare a edificiului se va salva de la dispariție un edificiu, care înmagazinează importante valori istorice, culturale, arhitecturale, urbanistice, comemorative și simbolice.

Prin realizarea obiectivului de investiții se dorește restabilirea/realizarea confortului termic interior, eficientizarea amenajării spațiului Halelor, asigurarea unui microclimat corespunzător desfășurării

activităților comerciale prin izolarea hidro-termică a acoperișului, înlăturarea degradărilor survenite în urma infiltrațiilor apei meteorice în zona acoperișului, restaurarea exterioară a arhitecturii cu păstrarea originalității elementelor, refacerea din punct de vedere arhitectural și decorativ al interiorului, redimensionarea și amenajarea pentru a crea spații comerciale care să îndeplinească standardele de calitate europene în concordanță cu calitatea de monument istoric. De asemenea, statutul clădirii impune ca, restaurarea interioară și exterioară a arhitecturii să se realizeze cu păstrarea originalității elementelor care s-au păstrat și completarea zonelor distruse și dispărute cu elemente de aceeași factură plastică și materială.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții

Prin nerealizarea obiectivului de investiții se pune în pericol materia originală a monumentului istoric aflat într-o stare avansată de degradare prin lipsa intervențiilor de consolidare și restaurare. Acest lucru devine cu atât mai semnificativ cu cât tehnicile de realizare a detaliilor arhitecturale au o calitate înaltă de execuție.

De asemenea, comunitatea locală are nevoie să se orienteze spre valorile trecutului lor pentru a-și redescoperi identitatea culturală. Comunitatea va fi vitregită de o parte a istoriei locale cu referire la începuturile industriei petroliere în localitate și în județ, una din activitățile economice din perioada de început a industrializării României, țara noastră fiind prima din lume care, începând cu anii 1900, exporta benzină în toate colțurile lumii.

Municipiul Ploiești stă sub semnul unor noutăți naționale și internaționale în acest domeniu al extracției și prelucrării petrolului. Prima rafinărie din lume a fost construită la marginea orașului Ploiești. Fabrica de gaz, așa cum au denumit-o întemeietorii ei, frații Mehedințeanu, a fost ridicată în 1856 și finalizată în 1857, fiind și „prima distilerie sistematică de petrol din toată lumea”.

Odată cu această schimbare industrială majoră, peisajul cultural din regiune s-a modificat cuprinzând și componenta echipamentelor și utilajelor extractoare de petrol. Mai mult decât atât, în tradiția locală au apărut inclusiv expresii de limbaj legate de acestea („soarele pe cer de o sondă”).

Clădirea Halelor Centrale și amplasamentul acesteia sunt legate de istoria orașului Ploiești care dintr-un târg provincial se transformă în a doua jumătate a secolului al XIX-lea într-un centru industrial datorită exploatării și rafinării „aurului negru”.

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zona, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Clădirea Halelor Centrale din Ploiești este unică din punct de vedere arhitectural și funcțional și a păstrat de-a lungul timpului aceeași funcțiune, de piață agroalimentară/centru comercial, reprezentând cel mai important centru de comerț tradițional de pe raza orașului. Clădirea este situată în centrul municipiului Ploiești, accesul pe amplasament fiind extrem de facil, putându-se realiza din str. Gr. V. Milea, str. Emile Zola, str. Griviței și str. G. Coșbuc. În incinta clădirii își desfășoară activitatea în prezent 140 de agenți economici și 19 producători autorizați/atestați. Un aspect foarte important, care subliniază necesitatea și oportunitatea prezentului demers, este acela că zilnic imobilul este tranzitat/vizitat de aproximativ 1.500 de persoane/clienti ai pieței agroalimentare tradiționale, ceea ce aritmetic releva un număr de aproximativ 45.000 de vizitatori lunar, aproximativ 21% din populația orașului, dacă ne raportăm strict la impactul local. Statistic vorbind, dacă ne raportăm la populația adultă a Ploieștiului, 1 persoană din 3 tranzitează cel puțin o dată pe luna Halele Centrale ale orașului.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

Obiectivul se află pe lista de priorități a municipiului Ploiești, dar până în prezent, din lipsă de fonduri nu a fost restaurat.

Documentațiile tehnico-economice vor fi realizate în conformitate cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu completările și modificările ulterioare, cu 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 Legea nr. 350/2005 privind regimul finanțărilor nerambursabile din fonduri publice alocate pentru activități nonprofit de interes general.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivelor de investiții

Se vor respecta Principiile Europene de calitate privind intervențiile cu impact potențial asupra patrimoniului cultural și Rezoluția 20GA/15 cu privire la patrimoniul cultural și urgența climatică și ecologică.

2.5. Obiective generale preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Scopul realizării acestei investiții pe termen mediu și lung este îndeplinirea obiectivului general de promovare a protejării valorilor de patrimoniu, a dezvoltării integrate a patrimoniului cultural prin responsabilizarea comunității locale și conlucrarea cu autoritățile locale. De asemenea, proiectul își propune impulsivizarea dezvoltării locale în municipiul Ploiești prin conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și a identității culturale.

Ca obiective specifice, proiectul își propune:

- scoaterea în evidență a istoriei și valorii locului;
- utilizarea resursei culturale a monumentului istoric în consolidarea identității culturale a comunității locale;
- promovarea principiilor de bune practici în domeniul conservării și restaurării monumentelor istorice la nivel local, regional prin contactul direct cu patrimoniul cultural și la nivel național prin promovare social-media și a altor tipuri de informare publică;
- valorificarea componentei funcționale a edificiului prin utilizarea lui activă în viața publică ca o capelă de evenimente și ca un spațiu de evenimente în aer liber;
- promovarea meseriilor din câmpul restaurării monumentelor istorice.

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru executia obiectivului de investitie, luandu-se in considerare, dupa caz:

- costurile unor investitii similare realizate;

Costurile execuției lucrărilor vor fi stabilite în urma finalizării studiilor de specialitate care fundamentează întreaga paletă de lucrări de intervenție asupra edificiului.

- standarde de cost pentru investitii similare

Sistemul informatic utilizat pentru elaborarea, analiza și calculul documentației tehnico-economice de execuție pentru activitatea de construcții și instalații va utiliza încadrări din indicatoarele de norme de deviz precum și articole de deviz elaborate de diverși furnizori de materiale și tehnologii noi.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea pe faze a documentatiei tehnico-economice aferente obiectivului de investitie, precum si pentru elaborarea altor studii de specialitate in functie de specificul obiectivului de investitie, inclusiv cheltuielile necesare pentru obtinerea avizelor, autorizatiilor si acordurilor prevazute de lege.

Cheltuielile pentru proiectare sunt estimate în Bugetul Local al Primăriei Municipiului Ploiești.

3.3. Surse identificate pentru finantarea cheltuielilor estimate (in cazul finantarii nerambursabile se va mentiona programul operational/axa corespunzatoare, identificata).

Dupa finalizarea elaborarii documentatiilor tehnice, se vor face demersuri de identificare a surselor de finantare, ca prima optiune fiind Compania Nationala de Investitii in cadrul Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social prin Subprogramul "ALTE OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC SAU SOCIAL ÎN DOMENIUL CONSTRUCȚIILOR"

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Clădirea Halelor Centrale, este situata in Ploiești, Str.: Emile Zola, nr.:8, Jud. Prahova, Cod Postal: 100043.

Identificat potrivit Cărții funciare nr. 134371, 134336 (turn cu ceas) și număr cadastral 134371, 134336 (turn cu ceas), suprafața de teren pe care beneficiarul are posibilitatea sa o predea în vederea realizării construcției : 7.585 mp din care conform CF nr.134371-7.193 mp si conform CF nr. 134336-392 mp. Suprafața desfășurată totala a construcției este de: 18.251 mp, din care conform CF nr.134371-16.295 mp si conform CF nr. 134336-1.935 mp.

Menționam ca imobilul este monument istoric de clasa „A”, de valoare naționala si universală, înscris în Lista Monumentelor Istorice din Romania - Județul Prahova- poziția: 340, nr.: PH-II-m-A-16306, edificat între anii 1930-1935.

În prezent imobilul are destinația de construcție administrativă si social culturală, fiind situat în centrul orașului Ploiești si deservind atât populația orașului cat si populația județului aflata tranzitoriu pe raza orașului.

Din punct de vedere al regimului economic, terenul are categoria de folosință curți-construcții conform Extras de Carte Funciară.

Din punct de vedere al regimului tehnic, terenul aferent lucrărilor propuse se află în zona cu restricție de construire pana la elaborare PUZ/PUD, date din certificatul de urbanism nr.1137/29.11.2023 în intravilanul

municipiului Ploiești, subzona funcțională IS1-instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu, situate în zona protejată cu valoare istorică și arhitecturală cu un POT maxim de 50% și CUT maxim de 1,5 conform documentațiilor de urbanism aprobate.

Conform Legii nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile la clădirile monument istoric se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Conform PUG/RLU, pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei, a modenaturii și decorației, a formei și poziției gurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Utilitățile vor fi asigurate în incinta proprietății prin bransamente la rețelele existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

5. 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);

Amplasamentul, este situat în Ploiești, Str.: Emile Zola, nr.:8, Jud. Prahova, Cod Postal: 100043, identificat potrivit Cărții funciare nr. 134371, 134336 (turn cu ceas) și număr cadastral 134371, 134336 (turn cu ceas), suprafața de teren în vederea realizării construcției : 7.585 mp din care conform CF nr.134371-7.193 mp și conform CF nr. 134336-392 mp. Suprafața desfășurată totală a construcției este de: 18.251 mp, din care conform CF nr.134371-16.295 mp și conform CF nr. 134336-1.935 mp.:

A) Partea centrală, alcătuită din două zone distincte:

* Hala de carne (Zona I) de forma pătrată cu un regim de înălțime S+P+1E. Acoperișul cuprinde o cupola cu diametrul de 40 m înconjurată cu un acoperiș de tip terasă.

* Hala de peste (Zona II) de forma dreptunghiulară este acoperită cu un acoperiș de tip terasă dispus în trepte pe arce de beton armat, de forma ovală.

* Cele două zone sunt unite prin planșee de beton armat care reazemă pe cele două hale vecine (hala de carne și hala de peste). Aceasta zonă are o formă dreptunghiulară. Regimul de înălțime a acestei zone este S+P+E parțial.

B) Clădiri perimetrice, cu regim de înălțime S+P până la S+P+4E+TURN.

* Pe laturile lungi sunt dispuse clădiri cu regim de înălțime S+P, având o singură deschidere.

* La fațadele perimetrice sunt amplasate: în colțul de sud, zona cu regim de înălțime S+P+4E și care are în zona de vest un turn cu ceas, cu înălțimea de 33 m; în colțul de vest este o zonă cu regim de înălțime S+P+2E; între aceste două colțuri se afla o zonă de construcție cu regim de înălțime S+P+1E cu terasă utilizabilă; pe latura din spate se afla o zonă cu regim de înălțime S+P+1E.

Din punct de vedere al asigurării utilităților obiectivului în prezent, terenul/imobilul dispune de bransament/racord la rețeaua publică de apă potabilă/canalizare. De asemenea, imobilul este bransat la rețeaua de curent electric existentă în zonă. La limita de proprietate există rețea de alimentare cu gaze naturale la care se poate realiza bransarea dacă se dovedește a fi necesară.

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

Clădirea este situată în municipiul Ploiești, în centrul acestuia. Accesul pe amplasament se poate face din str. Gr. V. Milea, str. Emile Zola, str. Griviței și str. G. Coșbuc. Clădirea Halelor Centrale are următoarele vecinătăți:

- NE – str. George Coșbuc;
- SE – str. Griviței;
- SV – str. Emile Zola
- NV – str. Vasile Milea

c) surse de poluare existente în zonă;

Nu este cazul.

d) particularități de relief;

Conform Normativului P100-1/2013 („Cod de proiectare seismică – Partea I”), valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g=0.35$ g iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns

este $T_c=0.7$ sec. Având în vedere riscul de cutremur, zona de intensitate seismică pe scara MSK este gradul 7 (foarte puternic) cu perioadă de revenire de 50 de ani.

Din punct de vedere climatic, zona analizată se încadrează în tipul climatic temperat de tip colinar.

Adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de 90 cm -1.00 m conform STAS 6054-84 „Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului”.

Amplasamentul imobilului este plat din punct de vedere topografic.

Categoria de importanță a obiectivului este C (normală) din punct de vedere al H.G. nr 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare, clasa de importanță este II conform Normativului de proiectare P100/2013. Gradul de rezistență la foc este II și riscul de incendiu este mic conform Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118/1999 cu completările și modificările ulterioare.

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

Din punct de vedere al asigurării utilităților obiectivului în prezent, terenul/imobilul dispune de branșament/racord la rețeaua publică de apă potabilă/canalizare. De asemenea, imobilul este branșat la rețeaua de curent electric existentă în zonă. La limita de proprietate există rețea de alimentare cu gaze naturale la care se poate realiza branșarea dacă se dovedește a fi necesară.

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

Nu este cazul.

g) posibile obligații de servitute;

Nu este cazul.

h) 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;

Intervențiile structurale vor ține cont de respectarea caracterului monumentului istoric și a principiilor minimele intervenții, păstrarea materiei originale a edificiului cu atât mai mult cu cât gradul de autenticitate a clădirii este ridicat în limitele respectării cerințelor esențiale de calitate privind rezistența mecanică și stabilitatea clădirilor.

Din punct de vedere al dinamicii și intensității problemelor structurale, degradările sunt active și moderate. Gravitatea fenomenului vine din faptul că avem de a face cu un monument istoric ce înmagazinează multe valori istorice, culturale, arhitecturale și comunitare. Patrimoniul este un bun neregenerabil, de aceea riscul direct legat de întârzierea lucrărilor de intervenție este pierderea din ce în ce mai accelerată a materiei originale și impunerea lucrărilor mai semnificative la nivel structural.

Gradul de autenticitate al monumentului este ridicat, atât când ne referim la autenticitatea materialelor, a tehnicilor și a structurii. Dar există o dinamică importantă a degradărilor la nivel arhitectural. De aceea, se recomandă neîntârzierea luării de măsuri de intervenție prin care să se realizeze o conservare a unui procent cât mai mare din materia originală.

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

Conform PUG/RLU, pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei, a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Conform Legii nr. 422/2001 republicată privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile la clădirile monument istoric se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.

j) 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.

Amplasarea construcției și arhitectura sa unică, amprenta incontestabilă a perioadei interbelice, recunoscută la nivel național, au condus la clasarea sa ca monument istoric de clasă „A”, de valoare națională și universală (Lista Monumentelor Istorice din România - Județul Prahova- poziția: 340, nr.: PH-II-m-A-16306, edificat între anii 1930-1935). Imobilul este situat și în zona protejată cu valoare istorică și arhitecturală, conform P.U.G. al Municipiului Ploiești.

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

a) destinație și funcțiuni;

Clădirea Halelor Centrale din Ploiești si-a păstrat de-a lungul timpului aceeași funcțiune, de piață agroalimentară/centru comercial, reprezentând cel mai important centru de comerț tradițional de pe raza orașului. Clădirea este situată în centrul municipiului Ploiești, accesul pe amplasament fiind extrem de facil, putându-se realiza din str. Gr. V. Milea, str. Emile Zola, str. Griviței și str. G. Coșbuc. În incinta clădirii își desfășoară activitatea în prezent 140 de agenți economici și 19 producători autorizați/atestați. Un aspect foarte important, care subliniază necesitatea și oportunitatea prezentului demers, este acela că zilnic imobilul este tranzitat/vizitat de aproximativ 1.500 de persoane/clienți ai pieței agroalimentare tradiționale, ceea ce aritmetic releva un număr de aproximativ 45.000 de vizitatori lunar, aproximativ 21% din populația orașului, dacă ne raportăm strict la impactul local. Statistic vorbind, dacă ne raportăm la populația adultă a Ploieștiului, 1 persoană din 3 tranzitează cel puțin o dată pe luna Halele Centrale ale orașului.

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

Având la bază evaluarea internă a solicitantului coroborată cu situațiile/problemele existente și relevante sesizate din teren, lucrările considerate necesare sunt:

- Refacerea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare. Rețeaua de canalizare din subsolul imobilului este învechită/depășită, iar tuburile de canalizare sunt deteriorate. Din cauza colmatării a scăzut capacitatea de transport a apelor menajere și pluviale. Creșterea exigentelor asupra condițiilor de exploatare solicită rețehnologizarea rețelei de canalizare în vederea reducerii riscului de inundare a subsolului. Reabilitarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare are în vedere cel puțin două cerințe fundamentale: creșterea siguranței în funcționare și reducerea costurilor de operare (intervenții/mentenanță, sistemul de alimentare cu apă și canalizare, necesită reparații curente frecvente);

- valorificarea spațiilor eliberate de instalațiile ieșite din uz, transformându-le în spații pentru depozitare și funcțiuni proprii; valorificarea spațiilor frigorifice, eficientizarea spațiilor interioare;

- recompartimentarea subsolului pentru depozite de mărfuri și spații comerciale, asigurându-le parametrii sanitar-veterinari și de siguranță, precum și asigurarea condițiilor de sănătate publică;

- refacerea instalațiilor electrice vechi și depășite și asigurarea unui climat de siguranță;

- refacerea rampelor pentru depozitarea gunoierului menajer;

- expertizarea și consolidarea structurii de rezistență a ansamblului;

- restaurarea arhitecturii interioare și exterioare, cu păstrarea originalității - restaurarea și remodelarea fațadelor, cu păstrarea elementelor autentice și completarea zonelor distruse;

- redimensionarea și remodelarea standurilor pentru a crea spații comerciale care să îndeplinească standardele de calitate europene în concordanță cu calitatea de monument istoric (parter și etaj);

- refacerea grupurilor sanitare;

- restaurarea pavimentului și pardoselilor respectând originalitatea din punct de vedere arhitectural și decorativ al interiorului și exteriorului imobilului;

- modernizarea lifturilor de marfă;

- montarea lifturi pentru persoane;

- schimbarea sistemului de climatizare și ventilație care în momentul de față este inefficient;

- schimbarea luminatoarelor și tâmplăriei din metal cu elemente care să respecte originalitatea din punct de vedere arhitectural, decorativ al interiorului și exteriorului clădirii;

- dotări interioare (instalații, echipamente și dotări pentru asigurarea condițiilor de climatizare, iluminat, siguranță la foc, antiefracție);

- realizarea unui spațiu expozițional pentru promovarea/exploatarea clădirii din punct de vedere turistic

- creșterea coeficientului de eficiență termică a clădirii;

- refacerea terasei circulabile și a teraselor necirculabile;

- refacerea/consolidarea acoperișului inclusiv învelitorile aferente;

- realizarea iluminatului arhitectural exterior al imobilului pentru a pune în valoare a clădirii.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse;

Funcțiunea se încadrează la grupa 1 a mijloacelor fixe amortizabile: „Construcțiilor de locuințe și social-culturale” (1.6.2. Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement. Durata minimă de funcționare este de 40-60 de ani. Această prevedere nu ia în calcul legislația națională și internațională privind monumentele istorice a căror valoare culturală este incomensurabilă și a căror durată de funcționare nu poate fi cuantificată în durată de timp.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Identificat potrivit Cărții funciare nr. 134371, 134336 (turn cu ceas) și număr cadastral 134371, 134336 (turn cu ceas), atașată solicitării, suprafața desfășurată totală a construcției este de: 18.251 mp, din care conform CF nr.134371-16.295 mp și conform CF nr. 134336-1.935 mp.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;
- Nu este cazul.

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;

Obiectivul de investiții va beneficia de o serie studii de specialitate prin care se vor fundamenta soluțiile de intervenție asupra monumentului istoric, și anume:

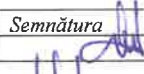

- studii de teren (studiu geotehnic, studiu topografic);
- raport de expertiză tehnică;
- analize fizico-chimice, biologice și mineralogice prin care se va determina caracteristicile mortarelor de tencuială și de zidărie, identificarea compoziției elementelor constructive și decorative, identificarea sărurilor, etc.
- sondaje invazive pentru fundamentarea detaliilor arhitecturale;
- relevee amănunțite la modenatura și ornamentele clădirii (din tencuială, ceramică, zinc, piatră).
- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Documentatiile tehnico-economice-faza DALI vor fi realizate de o echipă de specialiști și experți în protejarea monumentelor istorice conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și a Dispoziției nr. 4300/VN/03.11.2005 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării.

DIRECTOR EXECUTIV,

Madalina Craciun



	Nume, prenume	Funcția publică	Semnătura	Data
ELABORAT	Som Sorina	Consilier		02.06.2025
VERIFICAT	Stochita Mariana	Șef Serviciu Investitii		02.06.25