



SC RESTITUTIO SRL
CUI RO 3569885
Nr. ORC PH J29/3402/1992
Ploiești Str. Slt. Erou Călin
Cătălin nr. 6, bl. 1, ap. 1
rest1992@gmail.com



CUPRINS

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ.....	2
1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului	2
2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare	2
3. Evidențierea surselor documentare, cartografice, fotografice	2
a. Documente inedite	2
b. Documente cartografice.....	3
c. Documente iconografice	3
d. Articole și lucrări generale	4
4. Prezentarea echipei de cercetare	4
II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR ZONEI STUDIAȚE	4
1. Istoricul zonei studiate în raport cu localitatea în care se situează	4
2. Evoluția caracterului funcțional al zonei studiate	4
3. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice	7
4. Evoluția tramei stradale și a parcelarului	7
5. Fondul construit	9
III. IDENTIFICAREA VALORILOR CULTURALE ÎN ZONA STUDIATĂ	9
1. Regim juridic de protecție	9
2. Identificarea construcțiilor valoroase.....	10
3. Spații publice și amenajări valoroase.....	10
4. Perspective valoroase	11
IV. CONCLUZII, RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI	11
1. Concluzii	11
2. Restricții și permisivități pentru intervenții pe amplasamentul studiat	12

STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE A PUD „PARCARE SUPRATERANĂ ZONA CENTRALĂ STRADA GRIVIȚEI”

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului

Studiul istoric de fundamentare a fost întocmit în baza:

- Legii nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Anexei la Ordinul MTCT nr. 562/20.10.2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- Ordinului MC nr. 2260/18.04.2008 privind aprobarea normelor de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

Studiul de fundamentare istorică are ca obiect zona delimitată conform planșei A 506 I. 9 și își propune identificarea resursei culturale din zona studiată și, în consecință, stabilirea unui set de recomandări, restricții și permisivități cu privire la intervenția pe amplasamentul studiat din str. Griviței nr. 15.

Imobilele care au generat PUD se identifică cu nr. cadastrale 148590 și 148592.

2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare

Pentru atingerea obiectivului studiului au fost analizate sursele documentare, cartografice și fotografice utilizându-se metodele de analiză cronologică și comparativă.

3. Evidențierea surselor documentare, cartografice, fotografice

BIBLIOGRAFIE

a. Documente inedite

Arhiva SJAN Prahova, fond Primăria orașului Ploiești:
- dosar nr. 128/1932;

- dosar nr. 129/1929;

b. Documente cartografice

1. Militairische Karte der kleinen oder oesterreichischen und grossen Wallachei, welche beide zusammen aus 394 Sectionen bestehen, und wehrend dem Waffenstillstand zwischen der k.k. und der turkischen Armee vom Monat September 1790 bis Ende Mai 1791 durch den Generalquartiermeisterstaab unter der Direction des Obristen Specht geometrisch aufgenommen, und in das reine ausgezeichnet woeden..., disponibilă la <https://maps.arcanum.com/en/map/europe-18century-firstsurvey/>.
2. Trigonometrische Vermessungen in der Wallachei, ansgeführt durch Offiziere des k.k. Ingenieur-Geografen Corps, in der Jahren 1855, 1856 und 1857, Militärgeographisches Institut, Viena, 1859, sc. 1:57 600, disponibilă la <https://mapire.eu/en/map/secondsurvey-wallachia/>.
3. Plan topografic al moșiei slobode a orașului Ploiești, ridicat de inginer hotarnic Teodor Palladi, 1852 august 12, în M. Sevastos, Monografia orașului Ploiești, București, 1937, p. 606.
4. Planul Urbei Ploesci lucrată cu privire la Planul de nomenclatură al onor Primărie de C. A. Crapellianu inginer, 1891, în M. Sevastos, Monografia orașului Ploiești, București, 1937, p. 613.
5. Planul orașului Ploiesci lucrat de Institutul Geografic al Armatei în al XXXVIII an al Domniei M. S. Regelui Carol I (1902-1904), în arhiva Serviciului de Urbanism al Primăriei Ploiești.
6. Planul orașului Ploiești, 1934, în arhiva Serviciului de Urbanism al Primăriei Ploiești.
7. Planul orașului Ploiești (extras), 1945, în arhiva RESTITUTIO SRL.

c. Documente iconografice

Sursa fotografiilor:

1. Arhiva AEDU, FD-61-2-1916.
2. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 32.
3. M. Sevastos, *Monografia orașului Ploiești*, București, 1937, p. 583.
4. Arhiva AEDU, FD-94-1-1934-1935.
5. M. Sevastos, *Monografia orașului Ploiești*, Tipografia „Cartea Românească”, București, 1937, p. 597.
6. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 33.
7. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 66.
8. Colecția personală.
9. Colecția personală.
10. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 95.
11. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 96.
12. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 95.
13. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 298.
14. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 97.
15. Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p. 97.
16. Colecția personală.
17. Colecția personală.

d. Articole și lucrări generale

1. Pompei Samarian, O veche monografie a Munteniei „Topografia Țării Românești” de dr. Constantin Caracaș (1800-1828), București, 1937.
2. Alexandru Zagoritz, *Evoluția istorică a târgurilor și orașelor dintre Buzău, Târgoviște și București*, în A.G.A., 1914-1915.
3. Mihail Sevastos, *Monografia orașului Ploiești*, București, 1937.
4. Toma T. Socolescu, *Arhitectura în Ploiești. Studiu istoric*, București, 1938.
5. Zina Macri, Ionuț Macri, *Toma T. Socolescu. Arhitect român 1883-1960*, Editura Caligraf Design, București 2011.

4. Prezentarea echipei de cercetare

SC RESTITUTIO SRL ist.-urb. Irina Paveleț
SC ARHINOVA PROJECT SRL arhitect Simona Vâlcu

II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR ZONEI STUDIATE

1. Istoricul zonei studiate în raport cu localitatea în care se situează

În secolul al XVI-lea, vatra satului Ploiești ocupa partea de est-sud-est a actualului oraș, zona delimitată de râul Dâmbu și gârla Tabacilor¹. La sfârșitul secolului (1597), așezarea a intrat în atenția domnitorului Mihai Viteazul. Ca urmare, statutul funcțional al așezării s-a schimbat prin înființarea târgului și stabilirea reședinței domnești acolo. Zona centrală a așezării de la începutul secolului al XVII-lea se presupune a fi fost în vecinătatea bisericii „Sf. Nicolae” Vechi (str. Mihai Bravu). Documentele istorice din secolul al XVIII-lea au indicat o evoluție importantă a târgului Ploiești față de secolul anterior, din perspectiva economică și demografică². Vatra târgului se extinsese treptat spre vest, așa încât, la jumătatea secolului al XIX-lea, zona studiată se situa în partea centrală a orașului și învecinându-se cu zona comercială - Piața Mare-Oborul-Piața Legumelor. (A 506 I.1)

2. Evoluția caracterului funcțional al zonei studiate

Evoluția caracterului funcțional al zonei studiate s-a realizat pe baza analizei comparative a planurilor istorice ale orașului a căror datare coboară la mijlocul secolului al XIX-lea și a informațiilor documentare publicate sau inedite.

Pe planul orașului din 1852 (A 506 I.2) aproximativ în centrul ariei delimitată de reperele - Bisericile „Sf. Ioan” la vest, „Sf. Ștefan” la nord și „Sf. Împărați” la sud,

¹ Al. Zagoritz, *Evoluția istorică a târgurilor și orașelor dintre Buzău, Târgoviște și București* în A.G.A. , 1914-1915, p. 33.

² Ibidem, p. 86.

teritoriu care se integra parțial zonei centrale a orașului de atunci, se distinge o zonă cu caracter comercial (denumită în epocă Obor sau Piața Mare). Adiacent acesteia, la nord-est de ea, se situa zona studiată cu trama stradală deja configurată. Aceeași situație este evidențiată și în planul orașului de la 1855-1857, cu precizarea că zona afectată comerțului era liberă de clădiri, iar zona studiată era parțial lotizată.

În planul de la 1891 (A 506 I.3), în zona comercială delimitată de Calea Câmpinei (azi, B-dul. Republicii) cu Biserica „Sf. Ioan” la sud-sud-vest, Calea Oilor (azi, str. Gh. Doja) la nord și str. Romană la est, se delimitau piețele de aprovizionare ale orașului - Oborul, Piața Legumelor. La nord-est de Obor se afla clădirea Pescăriilor, construcție al cărei proiect a fost realizat de arhitectul T. N. Socolescu. În zona studiată, conform informațiilor de epocă, existau prăvălii și hanuri dar și locuințe individuale, precum cele din str. Constanței și str. George Coșbuc (fostă str. Negustori) (A 506 I. 3)³.

În planul din 1904, primul plan cadastral al orașului, (A 506 I.5) se observă zona comercială divizată în zona oborului (Piața Mare) și zona afectată Oborului de vite. Insula determinată de străzile Grivița, Piața Mare (azi, str. Gen. Vasile Milea) și Negustori (azi, str. George Coșbuc) era ocupată de construcții cu funcțiuni diferite, respectiv comerț (Clădirea Pescăriilor), instituții de învățământ (Școala de fete nr. 3), precum și construcții private de mici dimensiuni - clădiri de locuit și/sau comerț/servicii (de ex. prăvălii pentru comercializarea produselor lactate din str. Grivița colț cu str. Negustori). Insula determinată de străzile Grivița, Negustori (azi, str. George Coșbuc) și Constanței era ocupată de construcții cu funcțiuni de comerț și servicii cum erau cele de pe frontul de est al străzii Grivița și str. Grivița colț cu str. Negustori unde se aflau prăvălii destinate vânzării produselor lactate și anexe⁴ și cu funcțiunea de locuință cum sunt clădirile de pe ambele fronturi ale str. Constanței, clădiri edificate în a doua jumătate a secolului al XIX-lea. În apropierea acestei zone se aflau și construcții cu funcțiuni mixte, de locuință și servicii de cazare/comerț așa cum erau hanurile. Hanul Pitiș, din Oborul de vite, mutat ulterior în bariera Bucov, avea destinația de locuință și han și aparținea lui hagi Niță Pitiș, care deținea și câteva prăvălii pe strada Lipscani. Clădirea a fost ridicată după planurile arh. N. G. Socolescu la 1857⁵. Hanul Părpăială, proprietatea orașului, a fost construit la 1879, în fața Oborului. La 1935 se păstra încă pe colț cu Calea Oilor (azi, str. Gh. Doja)⁶. Tot pe Calea Oilor se afla și Hanul Manu⁷. Pe strada Negustori (azi, str. George Coșbuc) se găseau prăvălii, după cum era și Casa cu prăvălie la parter a negustorului Ilie Lumânăraru⁸. O descriere de la începutul secolului XX a unei porțiuni din zona respectivă este relevantă din punct de vedere al tipurilor de servicii oferite: „Colț cu oborul de vite, era un șir de prăvălii vechi și joase, acoperite cu olane, servind de racherie, cofetărie, cismărie, croitorie, bărbierie, măcelărie,

³ În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, pe str. Constanței se afla locuința negustorului Neșcu care deținea o prăvălie (băcănie) pe str. Lipscani; pe str. Piața Mare colț cu str. Griviței, spre Obor, se afla Casa negustorului Stanciu Stănescu, casă cu prăvălie la parter și locuință la etaj în M. Sevastos, *op. cit.*, pp. 169-170, 191.

⁴ Planul din 1904 înregistrează clădiri anexă de mari dimensiuni (de ex. 412mp) care aparțineau cunoscutului negustor Nae Târgșoreanu;

⁵ M. Sevastos, *Monografia orașului Ploiești, Tipografia „Cartea Românească”, București, 1937*, p. 182-183.

⁶ Ibidem, p. 183.

⁷ Ibidem, p. 183.

⁸ Ibidem, p. 170.

proprietatea silvinenilor Nedelcovic, prăvălii care au fost dărâmate construindu-se o clădire cu etaj după planurile constructorului Leon Nijancovski”⁹.

Zona comercială era intens circulată. O descriere a ei ne-a lăsat-o chiar arhitectul Toma T. Socolescu, care a locuit un timp în casa bunicului situată în fața Oborului de vite, pe terenul pe care s-au construit Halele Centrale ale orașului¹⁰. „Am copilărit în vechiul obor. Casa părintească, construită de bunicul meu Nae G. Socolescu și care fusese adaosă și restaurată de tatăl meu, avea la etaj locuința noastră, iar la parter două prăvălii: o cârciumă și o orzărie, ținute de același vrednic negustor N. Dumitrescu-Cereale. Curtea cu un grajd în fund servea de han. În fața casei era oborul de vite și luna, în zi de târg, era mare mișcare și multă aglomerație pe aceste locuri. Veneau și ruși (lipoveni) voinici, unii cu mari bărbi roșii, jugănari, în căruțe vopsite cu culori vii, trase de cai frumoși și încărcate cu diferite obiecte de lemn colorate. Mai târziu această casă puțin transformată a funcționat ca local de școală primară no. 3 de fete”¹¹; „(...) în stânga halelor era oborul de vite, împrejmuit cu o bară de fier prinsă de stâlpi de lemn, unde era o mare animație luna în zi de târg”. În piața veche (n. n. Piața Mare/Obor) se aflau foarte multe maghernițe sau construcții de forme diferite, așezate la întâmplare. Locul, interesant prin pitoresc, era lipsit de confort și igienă. Piața nu avea nici o rigolă de scurgere, astfel încât toată apa rezultată din spălarea zarzavaturilor rămânea pe loc în bălți murdare. De asemenea, lipsa unor WC-uri publice făcea ca spațiile din spatele dughenelor să fie folosite în acest scop. Același loc servea însă și la depozitarea zarzavaturilor. „E greu de închipuit murdăria stagnată, alcătuită de tot felul de dejecțiuni în mijlocul cărora se depozitau și se vindeau ploieștenilor, zarzavatul, pâinea, untul, brânza, smântâna și carnea. Maldărele de zarzavat nu se puteau distinge dintre mormanele de gunoi”¹². Zarzavagii, țărani, măcealari, pescari și alți comercianți își țineau produsele în spații impropii.

Terenul, situat între str. Negustori 9 (azi, str. George Coșbuc), str. Piața Mare (azi, str. gen Vasile Milea) și str. Grivița rezervat construirii halelor a fost expropriat pe cauză de utilitate publică¹³. Pe locul respectiv au fost construite Halele Centrale în perioada 1929-1935, clădire destinată desfacerii produselor en-detail care a concentrat într-un spațiu modern piața mare a orașului. În acest mod s-a menținut caracterul funcțional- comercial al zonei.

Modificarea caracterului funcțional al zonei studiate s-a produs în anul 1962, odată cu construirea pe strada Grivița și str. Emile Zola a celor două blocuri de locuințe colective (blocul H din str. Griviței nr. 2 , respectiv Blocul 1 din str. Emile Zola). Prin spațiile destinate comerțului și serviciilor prevăzute la parterul blocurilor a fost însă preluată funcțiunea clădirilor existente anterior.

Parcela studiată care face obiectul PUD, era ocupată în anul 1904 de câteva construcții private cu destinații diverse (comerț cu produse lactate/depozite) care erau situate pe fronturile vechii str. Grivița. (A 506 I.5) În anul 1934, loturile respective erau în curs de expropriere, iar 10 ani mai târziu, în anul 1945, zona respectivă era liberă de construcții, locul respectiv servind drept zona de parcare pentru căruțele încărcate cu mărfuri și pentru trăsurile care aduceau cumpărătorii așa cum se poate observa dintr-o fotografie de epocă (Foto nr. 7/1940. Ploiești

⁹ Ibidem, p. 172.

¹⁰ SJAN PH, fond Primăria Ploiești, dosar nr. 128/1932.

¹¹ M. Sevastos, *op. cit.*, p. 181.

¹² Ibidem, p. 583.

¹³ Zona a fost cunoscută sub denumirea de piața de zarzavat. Ulterior s-a numit piața centrală, piața agroalimentară.

1935-1960) În anii `60, pe lotul respectiv, a fost ridicată o construcție cu regim mic de înălțime a cărei funcțiune presupunem a fi fost legată de comerțul cu produse lactate. (Foto nr. 17/1965. Ploiești 1960-1970)

În concluzie, din punct de vedere funcțional, zona supusă studiului și-a păstrat caracterul mixt - comerț și servicii, zonă de locuințe individuale până în 1962, când s-a adăugat și funcțiunea de locuințe colective.

3. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, trama stradală era deja constituită în zona studiată. Parcelarul din str. Negustori a apărut spontan dezvoltându-se organic, parcele având forme neregulate, fiind alungite, în timp ce cel din str. Constanței a fost cel mai probabil rezultatul aplicării unui plan de parcelare, parcelele fiind de formă rectangulară, având aproximativ aceeași suprafață.

De-a lungul ambelor străzi, proprietarii terenurilor au trebuit să respecte regulile de aliniere de la vremea respectivă (sec. XIX) care prevedeau dispunerea construcțiilor la stradă și așezarea clădirii în funcție de cele ale vecinilor. Ulterior, la începutul anilor `30, aceste reguli posibil să fi suferit modificări de vreme ce clădirile vor fi amplasate respectând o retragere de circa 3 m față de aliniament.

În ceea ce privește amplasarea construcțiilor pe lot, zona construibilă se situa spre stradă, în timp ce anexele erau amplasate de regulă în partea posterioară a lotului, în continuarea clădirii de locuit. Clădirile principale se așezau cu latura scurtă spre stradă, în cazul loturilor înguste și lungi sau cu fațada principală spre stradă, în cazul loturilor cu suprafețe mai mari. Clădirile cu funcțiuni de comerț și/sau servicii (de ex. Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru din str. George Coșbuc nr. 16 sau Clădirea din str. Romană nr. 46-48) erau amplasate la stradă cu fațada principală spre artera de circulație.

Zonele verzi ocupau suprafețe variabile, în funcție de dimensiunile loturilor, fiind amplasate fie lateral, fie în adâncimea lotului.

Ca urmare a aplicării planului de sistematizare pentru construirea Halelor Centrale a fost modificat traseul str. Griviței, fiind expropriate loturile cu deschidere la această stradă în beneficiul amenajării exterioare a ansamblului comercial. Au fost realizate ample lucrări de edilitare de canalizare, aducțiune de apă, iluminat public și pavare a străzilor cu piatră cubică.

Planul de sistematizare de la începutul anilor `60 a vizat întreg centrul orașului. În zona studiată și în imediata vecinătate a acesteia acesta s-a concretizat prin edificarea blocurilor de locuințe colective (P+4E) cu parter comercial din str. gen. Vasile Milea, str. Emile Zola și str. Griviței. Au fost create fronturi compacte pe str. Griviței și str. Emile Zola și fronturi ritmate și sparte susținute de o colonadă modernă la parterul comercial pe str. gen. Vasile Milea. La amplasarea Blocului H de pe str. Griviței s-a respectat limita zonei construibile istorică, frontul nou suprapunându-se peste frontul creat după construirea Halelor Centrale.

4. Evoluția tramei stradale și a parcelarului

Din analiza planurilor istorice ale orașului se observă faptul că, trama stradală din zona studiată era deja constituită la jumătatea secolului al XIX-lea. (A 506 I.1) situație care s-a menținut până în prezent cu o excepție. La începutul secolului

XX, zona comercială (Piața Mare/Oborul de vite) din centrul orașului a făcut obiectul unor intervenții importante din punct de vedere urbanistic prin construirea Palatului de Justiție (propunere 1911, clădire inaugurată în anul 1932) și a Halelor Centrale (propunere 1912, clădire inaugurată în anul 1935). Întrucât Halele Centrale urmau să angajeze în jurul lor o circulație intensă, arhitectul Toma T. Socolescu a prevăzut pe cele două laturi ale noii clădiri, două străzi largi iar pe celelalte, două piețe¹⁴. În acest context, traseul străzii Griviței a fost modificat, urmând ca frontul noii străzi să susțină noua clădire a halelor. La nord-est de noua clădire, până în strada Negustori (azi, str. George Coșbuc), zonă care va fi expropriată treptat, a fost prevăzută a avea destinația de piață agroalimentară în zilele în care se organizau târguri tradiționale țărănești precum Târgul moșilor și târgul de toamnă.

La începutul anilor '60, în contextul executării proiectului de sistematizare a zonei centrale a orașului, pe str. Griviței, respectiv pe str. Emile Zola vor fi construite două blocuri de locuințe colective, blocul H din str. Griviței nr. 2, respectiv blocul 1 din str. Emile Zola. Cu această ocazie a luat naștere aleea din spatele acestor blocuri de locuințe care deservea blocul și asigura și accesul spre piață din zona centrului civic.

În concluzie, zona studiată a fost definită ca având valoare semnificativă prin trama sa stradală.

Această afirmație este susținută și de evoluția istorică a parcelarului având în vedere faptul că acesta s-a constituit înainte de 1904 pe str. Negustori (azi, str. George Coșbuc) și str. Constanței. Luând în considerare vechimea construcțiilor - de exemplu Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru din str. George Coșbuc nr. 16 și clădirea aflată la intersecția acestei străzi cu str. Romană - precum și forma și dimensiunile parcelelor din str. Negustori (parcelar apărut spontan și dezvoltat organic) cel mai probabil parcelarul str. Negustori este anterior parcelării din str. Constanței¹⁵. Modificări majore la nivelul parcelarului în zona studiată au avut loc în 1935 prin apariția Halelor Centrale și în 1962, prin apariția blocului H din str. Griviței nr. 2. (A 506 II.5)

Din analiza planurilor istorice se observă faptul că, parcela studiată este relativ recentă, fiind constituită ulterior anului 1945, din porțiuni de loturi cu deschidere la fosta str. Grivița, expropriate ulterior construirii Halelor Centrale și din zona de circulație a acelei artere. Datarea exactă a actualei parcele nu s-a putut face în contextul lipsei informațiilor documentare și a planurilor cadastrale. Presupunem că aceasta ar fi putut rezulta în urma construirii blocului H din str. Griviței nr. 2 și a trasării aleii din spatele acestuia. (Foto nr. 17/1965. Ploiești 1960-1970)

¹⁴ Proiectul urma să fie analizat și aprobat, de către Consiliul Tehnic Superior, din cadrul Ministerului Lucrărilor Publice și al Comunicațiilor. În urma analizei, proiectul a primit și primele observații. Autorului proiectului i se făceau observații legate de lipsa unui studiu urbanistic elaborat cu privire la amplasarea halelor. Se propunea ca târgul moșilor care se organiza anual și care ar fi împiedicat circulația în jurul halei să fie mutat într-o altă parte a orașului, spațiul prevăzut a fi afectat acestui târg putând fi ocupat de posibile clădiri anexe ale halei. Totodată se dorea retragerea construcției către strada Negustori (piața de zarzavat trebuind la rândul ei să fie mutată) lăsând în fața halei un spațiu mai mare, deschis, în spatele Palatului de Justiție, în Arhiva SJAN Prahova, fond Primăria orașului Ploiești, dosar nr. 129/1929.

¹⁵ Conform LMI 2015, Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru (azi, demolată) din str. George Coșbuc nr. 16, data din perioada 1830-1840, iar Casa cu prăvălie din str. Romană nr. 46-48, colț cu str. Ștefan Greceanu datează de la mijlocul secolului al XIX-lea. Clădirile din str. Constanței datează din a doua jumătate a secolului al XIX-lea.

5. Fondul construit

În ceea ce privește vechimea fondului construit din zona studiată se poate observa faptul că majoritatea construcțiilor sunt anterioare anului 1934, constatându-se preponderența clădirilor ridicate în a doua jumătate a secolului al XIX-lea atât pe str. Constanței cât și pe str. George Coșbuc. (A 506 II.6)

Din punct de vedere stilistic, clădirile din str. George Coșbuc și str. Constanței aparțin unei varietăți de stiluri arhitecturale - neoclasic, neogotic, eclectic, neoromânesc și modernist. Ca urmare a intervențiilor nepotrivite realizate după anul 1989, atât la fațadele (eliminarea decorațiilor, deschiderea de noi goluri) cât și la acoperișul clădirilor (modificarea volumului, înlocuirea învelitorii cu materiale moderne), o mare parte dintre acestea, mai ales cele de pe strada George Coșbuc, a păstrat numai câteva elemente care amintesc de stilul în care au fost construite. Cu toate acestea, cele câteva clădiri care s-au menținut nemodificate, cele asupra cărora s-a intervenit parțial (și reversibil), cât și clădirile care și-au menținut volumetria conferă zonei o imagine în care etapele istorice ale constituirii ei sunt încă descifrabile.

Clădirea Halelor Centrale a fost construită în perioada 1929-1935, pe baza proiectului întocmit de arhitectul Toma T. Socolescu. În ceea ce privește stilul arhitectural al piețelor acoperite, arhitectul arăta că sunt construcții mari care se pretau la impozante efecte de arhitectură. Clădirile din jurul pieței 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 era de părere că materialele nu trebuiau să fie de lux, epocii respective convenindu-i cărămida și betonul armat¹⁶.

În ceea ce privește regimul de înălțime, evaluarea zonei studiate pe baza acestui criteriu a evidențiat preponderența clădirilor cu regim mic de înălțime (parter înalt), accentele acestei zone fiind reprezentate de două clădiri una cu valoare arhitecturală excepțională, clădirea Halelor Centrale și cealaltă cu valoare arhitecturală ridicată, clădirea din str. George Coșbuc nr. 13, casa aparținând lui Tănase Vasilescu, fost afacerist în domeniul petrolului¹⁷. Trebuie adăugat faptul că blocul de locuințe colective H din str. Griviței nr. 2, cu regim de înălțime P+4E, susține prin frontul creat clădirea Halelor Centrale.

Clădirile de pe parcela studiată sunt rezultatul unor intervenții recente în zonă. Apreciem că construcțiile respective sunt realizate după anul 1989, cea de la str. Griviței chiar în jurul anului 2000. Clădirea în care azi funcționează sediul Hale și Piețe a fost probabil construită după anul 1945 și anterior anului 1989.

III. IDENTIFICAREA VALORILOR CULTURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

1. Regim juridic de protecție

În zona studiată se situează următoarele imobile monumente istorice care se identifică cu adresa poștală și codul aferent din Lista Monumentelor Istorice 2015 (A 506 II.3) după cum urmează:

¹⁶ SJAN PH, fond Primăria Ploiești, dosar nr. 129/1929.

¹⁷ Alin Tomozei, *Traversând Ploieștii*, vol. II, Ed. Atom, Ploiești, p 375.

- str. Emile Zola nr. 8, Halele Centrale, cu codul PH-II-m-A-16306;
- str. Constanței nr. 3, Casa Manole Șerbănescu, cu codul PH-II-m-B-16248;
- str. Constanței nr. 9, Casa Marcu Mihalache, cu codul PH-II-m-B-16250;
- str. George Coșbuc nr. 16, Casa cu prăvălie Ilie Lumânăraru, cu codul PH-II-m-A-16252 (demolată)

Sunt de remarcat și clădirile care aparțin celui alt front al str. Constanței, două dintre acestea fiind înregistrate în LMI din 2015:

- str. Constanței nr. 12, Casa av. Marinela Păunescu, cu codul PH-II-m-B-16251;
- str. Constanței nr. 6, Casa Octavian și Mihai Bellu, cu codul PH-II-m-B-16249;

De asemenea, zona studiată este parte a zonei construite protejate („Rezervație de arhitectură”) așa cum a fost delimitată prin PUG aprobat prin HCL 209/1999.

2. Identificarea construcțiilor valoroase

Zona construită protejată instituită prin PUG este susținută așa cum rezultă și din analiza realizată în planșa A 506 II.7, de un număr important de clădiri aflate chiar în zona studiată. Se remarcă clădirea Halelor Centrale cu o valoare excepțională din punct de vedere urbanistic și arhitectural, clădiri cu valoare arhitecturală ridicată cum este cazul celor din str. Constanței și str. George Coșbuc și clădiri cu valoare ambientală cum este cazul majorității clădirilor din str. George Coșbuc.

Clădirile aflate pe parcela studiată se încadrează din punct de vedere arhitectural în categoria celor care generează o imagine urbană defavorabilă. La această imagine contribuie toate clădirile similare și chioșcurile amplasate pe aliniament sau în interiorul loturilor din strada George Coșbuc.

3. Spații publice și amenajări valoroase

Înainte de aplicarea proiectului de sistematizare pentru construirea Halelor centrale, așa cum reiese din documentele și relatările vremii spațiul public ducea o lipsă totală de amenajare. După anul 1935 s-a finalizat construirea Halelor Centrale și treptat a fost amenajat spațiul din jurul ansamblului. Arhitectul a prevăzut două străzi laterale largi (str. Griviței și str. Piața Mare, azi str. Gen. Vasile Milea) și două piețe pe laturile înguste ale ansamblului. În fața acestuia a fost amenajată o frumoasă grădină publică menținută neschimbată până în prezent, iar spre str. Negustori a fost prevăzută o piață unde urmau să se țină târgurile tradiționale țărănești - Târgul Moșilor sau târgul de toamnă.

În urma sistematizării zonei centrale a orașului care a debutat la sfârșitul anilor `50 și care s-a materializat în zona studiată și vecină acesteia prin construirea blocurilor de locuințe colective din str. Griviței și str. gen. Vasile Milea, au fost realizate și plantațiile de aliniament de-a lungul acestora care pe de o parte urmăreau să atenueze impactul vizual creat de construcțiile noi, iar pe de altă parte contribuiau alături de acestea la susținerea clădirii Halelor Centrale.

Cadrul natural din zona studiată este caracterizat prin spații publice plantate având următoarele destinații: plantația de aliniament din str. Griviței, spațiile verzi din fața Halelor Centrale și locul de joacă aflat pe amplasament.

4. Perspective valoroase

Având în vedere regimul juridic de protecție existent în zona studiată, zona construită protejată, care o înglobează pe aceasta, ar trebui să aibă statut de zonă construită protejată de interes național deoarece cuprinde un monument istoric clasat în grupa valorică „A”. Ca urmare, considerăm că este obligatoriu a fi protejate toate perspectivele către și dinspre monumentul istoric în cauză - Halele Centrale.

Strada George Coșbuc ne dezvăluie perspective valoroase percepute din ambele sensuri de circulație (A 506 II.7). Se remarcă însă câteva repere așa cum este clădirea din str. George Coșbuc nr. 13 colț cu str. Constanței cu regim de înălțime P+2+M, cu parter comercial. Deoarece zona situată vizavi de parcele studiată este destructurată se consideră absolut necesară organizarea construcțiilor viitoare sub forma unui front continuu P+1+M, retras min 3-5m în zigzag urmând ritmul clădirilor valoroase existente între nr. 2-14 care să susțină și să închidă ansamblul pieței Halelor Centrale.

IV. CONCLUZII, RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI

1. Concluzii

În urma prezentului studiu istoric de fundamentare au rezultat următoarele concluzii:

1. Valoarea excepțională a clădirii Halelor Centrale, calificativ care le însumează pe cele de excepțională și foarte mare la toate criteriile de evaluare arhitecturală, artistică, urbanistică și memorial-simbolică, precum și la criteriul privind frecvența acestui program de arhitectură.
2. Valoarea istorică și urbanistică a clădirilor cu funcțiune comercială care formează frontul continuu din str. Gh. Doja nr. 70, respectiv str. George Coșbuc nr. 28 care se constituie într-un cap de perspectivă privind dinspre vest.
3. Valoarea arhitecturală și istorică ridicată a clădirii din str. George Coșbuc nr. 13, casa unui renumit afacerist în domeniu petrolului, construcție care se constituie în cap de perspectivă privind dinspre est.
4. La polul opus se situează construcțiile care mobilează parcela studiată, care împreună cu celelalte construcții similare sau chioșcuri ridicate pe aliniamentul str. George Coșbuc sau în interiorul loturilor spre stradă creează o imagine defavorabilă a întregii zone afectând în mod evident perspectivele către și dinspre clădirea Halelor Centrale - cea mai importantă resursă culturală care trebuie protejată.
5. Scăderea valorii arhitecturale a clădirilor din strada George Coșbuc nr. 4-14 ca urmare a intervențiilor generate de modificarea funcțiunilor acestora din locuințe în clădiri destinate comerțului și serviciilor adresate publicului, intervenții realizate după anul 1989.
6. Valoarea urbanistică a blocului H din str. Griviței nr. 2 ridicat în anul 1962, a cărui edificare a fost rezultatul unui studiu aprofundat cu privire la tratarea fronturilor vecine cu monumentul istoric (crearea frontului continuu și menținerea la nivelul parterului a componentei comerciale deținută de clădirile anterioare existente pe amplasamentul respectiv)

7. Valoarea socio-economică istorică ridicată a zonei studiate, aceasta identificându-se ca o zonă de contact social ridicat, în legătură directă cu funcțiunea comercială dominantă a ei, având o vechime de cel puțin 200 de ani.

2. Restricții și permisivități pentru intervenții pe amplasamentul studiat

1. Dispunerea pe aliniamentul str. Griviței, cu preluarea cornișei blocului H, în vederea completării cadrului spațial al ansamblului Halelor Centrale (închiderea frontului perimetral);
2. Dispunerea pe aliniamentul str. George Coșbuc, cu calcan pe limita de proprietate est, cu preluarea cornișei clădirii valoroase din strada George Coșbuc nr. 13 și cu încurajarea constituirii viitoare aici a unui front continuu între str. Griviței și str. Constanței;
3. Asigurarea integrării în caracterul funcțional și configurativ al fronturilor comerciale ale str. George Coșbuc, prin tratarea diferită a parterului de restul registrelor și prin prevederea, la acest nivel, a unor elemente de atractivitate pietonală;
4. Permisivitate desființării clădirilor de pe parcela studiată;
5. Necesitatea menținerii și întăririi atractivității pietonale a zonei (în strânsă legătură cu utilizările istorice de tip comercial);
6. Necesitatea eliminării clădirilor parazitare / temporare (chioșcuri comerciale) de pe domeniul public (trotuare)
7. Necesitatea conformării fațadelor clădirii noi cu plinuri dominante (evitarea suprafețelor vitrate de mari dimensiuni sau pereților cortină), din materiale contemporane de bună calitate, fără imitații sau pastișe stilistice; clădirea nouă se va acorda cromatic cu ansamblul Halelor Centrale și nu îl va concura vizual pe acesta.

Întocmit,

ist. urb. Irina Paveleț

arh. Simona Vâlcu