

**DIRECTIA TEHNIC INVESTITII**  
**Serviciul Investitii si Reparatii Drumuri**

**CAIET DE SARCINI**

pentru atribuirea contractului de prestari servicii de proiectare pentru elaborarea documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie  
**“Restaurare/Consolidare si punere in valoare a ansamblului Halelor Centrale”**

**1.INFORMATII GENERALE**

1.1. Denumirea obiectivului de investitii: “Restaurare/Consolidare si punere in valoare a ansamblului Halelor Centrale”

1.2. Ordonator principal de credite/investitor: Municipiul Ploiesti

1.3. Beneficiarul investitiei:U.A.T. Municipiul Ploiesti

**2.NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Complexul Halelor Centrale a suferit avarii importante in timpul cutremurelor din anii, 1940- 1977 cat si in timpul bombardamentelor din cel de-al II-lea razboi mondial. Situatia retelelor este precara neexistand investitii de anvergura asupra alimentarii cu apa-canal, incalzire, ventilatie, siguranta la incendiu, iluminat.

O buna parte din finisajele exterioare originale, placaje din piatra caramida, grilaje metalice, etc. sunt afectate. Starea de degradare a sistemului hidroizolat este destul de avansata, existand infiltratii importante care impun interventia de urgenta. Din punct de vedere al confortului termic interior, in momentul de fata, se observa ca acesta nu mai este asigurat. Interiorul Halelor Centrale se afla intr-o stare de degradare fizica, prezentand fisuri si scurgeri, zone de rugina, pete de mucegai, obturari ale conductelor, placari sparte, lampi de iluminare defecte sau insuficiente, tamplarie deformata, zugraveli si vopsitorii degadate. Aceste aspecte nu fac decat sa releve necesitatea salvarii cladirii, obiectiv emblematic al orasului si al perioadei interbelice, prin conservarea arhitecturii si perpetuarea comertului traditional intr-un cadru civilizat, modern si in concordanta cu vremurile si cerintele actuale in materie de siguranta in exploatare, igiena si confort.

Realizarea obiectivului de investitii are drept scop necesitatea salvarii cladirii, obiectiv emblematic al orasului si al perioadei interbelice, restabilirea/realizarea confortului termic interior, eficientizarea amenajarii spatiului Halelor Centrale, asigurarea unui microclimat corespunzator desfasurarii activitatilor comerciale prin izolarea hidro-termica a acoperisului, inlaturarea degradarilor survenite in urma infiltratiilor apei meteorice in zona acoperisului, restaurarea exterioara a arhitecturii cu pastrarea originalitatii elementelor, refacerea din punct de vedere arhitectural si decorativ al interiorului, redimensionarea si amenajarea pentru a crea spatii comerciale care sa indeplineasca standardele de calitate europeana in concordanta cu calitatea de monument istoric. De asemenea, statutul cladirii impune ca, restaurarea interioara si exterioara a arhitecturii sa se realizeze cu pastrarea originalitatii elementelor care s-au pastrat si completarea zonelor distruse si disperate cu elemente de aceiasi factura plastica si materiala.

## **2.DATE GENERALE**

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit pentru achiziția publică a contractului de prestări servicii de proiectare pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice necesare pentru obiectivul de investiții “Restaurare/Consolidare și punere în valoare a ansamblului Halelor Centrale”.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor.

Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor, executia și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii și Cultelor, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

Procedura de achiziție se va derula cu respectarea prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, actualizată.

## **3.OBIECTUL CONTRACTULUI**

Autoritatea contractantă, U.A.T. Municipiul Ploiești, dorește să achiziționeze Servicii de proiectare pentru elaborarea documentației tehnico-economice fazele:E.T, D.A.L.I, pentru obiectivul de investiții “Restaurare/Consolidare și punere în valoare a ansamblului Halelor Centrale”.

Documentațiile tehnico-economice ce se solicită a fi elaborate:

**Etapa I:** Studii de teren, expertiza tehnică, audit energetic, alte studii solicitate prin certificatul de urbanism;

**Etapa II:** Documentații pentru obținerea, avizelor/ acordurilor solicitate conform Certificatului de urbanism– două exemplare sau în numărul solicitat de avizatori pe suport hartie;

**Etapa III:** Documentația de avizare a lucrărilor de intervenție - elaborată conform H.G. nr. 907/2016 modificată și completată prin H.G. nr.1116/2023 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, actualizată - 2 exemplare pe suport hartie și 1 exemplar suport magnetic;

În situația în care, în urma verificărilor, personalul din cadrul Primăriei municipiului Ploiești, S.C. Hale și Piete SA și Comisia Tehnico-Economică de Avizare solicită modificarea/completarea documentației, această activitate se va realiza în termen de maxim 5 zile de la solicitarea scrisă a beneficiarului, fără costuri suplimentare;

***Proiectantul va susține documentațiile în vederea obținerii avizelor, acordurilor, aprobarilor și dacă este cazul, va introduce în documentații completările și observațiile solicitate de avizatori.***

***Plata și obținerea avizelor, acordurilor și aprobarilor intra în sarcina autorității contractante.***

Toate variantele propuse vor trebui să respecte nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare, dimensiuni, sisteme de asigurare a calității etc., în conformitate cu reglementările tehnice, standardele, normele și normativele

interne, în vigoare și cerințele prezentului Caiet de sarcini.

Documentațiile tehnice vor fi predate însoțite de referatele de verificare aferente, conform prevederilor art.6 alin (3) din Regulamentul privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, aprobat prin H.G. 925/1995, modificata prin H.G. nr. 5/2024.

#### **4.DURATA CONTRACTULUI DE PRESTARI SERVICII CE PROIECTARE**

Durata contractului de prestari servicii este de **90 zile.**, astfel:

- Studii de teren și Expertiza tehnica solicitate conform certificatului de urbanism-15 zile de la emiterea ordinului de incepere;
- Documentatii pentru obtinerea avizelor/acordurilor solicitate conform certificatului de urbanism (doua exemplare sau in numarul solicitat de avizatori pe suport hartie)-15 zile de la emiterea ordinului de incepere;
- Documentatia de avizare a lucrarilor de interventie - elaborata conform H.G. nr. 907/2016 modificata si completata prin H.G. nr.1116/2023 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice- 60 zile de la emiterea ordinului de incepere;

Vor fi emise ordine de incepere pe fiecare etapa.

Termenul de elaborare se calculeaza de la data emiterii ordinelor de incepere pana la data predarii catre autoritatea contractanta a tuturor documentatiilor care fac obiectul serviciilor contractului (servicii de proiectare- documentatii tehnico-economice).

Documentațiile tehnice vor fi predate însoțite de referatele de verificare aferente, conform prevederilor art.6 alin (3) din Regulamentul privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate, aprobat prin H.G. 925/1995, modificata prin H.G. nr. 5/2024

#### **5.DATE PRIVIND ELABORAREA, PREZENTAREA, DEPUNEREA SI EVALUAREA OFERTEI**

Achiziția contractului se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr.98/2016 privind achizițiile publice, actualizata.

**Propunerea tehnică** va conține o descriere a metodologiei de îndeplinire a sarcinilor, cu evidențierea aspectelor care fac obiectul etapei de proiectare.

Propunerea tehnică se va elabora pe baza temei-cadru de proiectare pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, din fonduri aprobate conform Listei obiectivelor de investitii pe anul 2025, respectiv din obiectivul de investitii nominalizat la Cap.70.02.71.01 –LOCUINTE, SERVICII SI DEZVOLTARE PUBLICA – C – ALTE CHELTUIELI DE INVESTITII - 25”.

În propunerea tehnică, ofertantul va dezvolta următoarele informații:

- ✓ descrierea **metodologiei și a planului de lucru** conceput pentru realizarea obiectivului contractului;
- ✓ lista **personalului disponibil și propus**, activitățile și sarcinile concrete care vor fi încredințate fiecărei persoane implicate în îndeplinirea contractului;
- ✓ **graficul de timp** prevăzut pentru îndeplinirea activităților de proiectare.

Se va asigura personalul calificat pentru desfășurarea contractului. Se va prezenta modalitatea de asigurare a accesului la specialiști necesari (prezentând documente în acest sens, care să ateste accesul la specialiștii respectivi) și obligatorii în vederea verificării nivelului de calitate corespunzător cerințelor fundamentale aplicabil lucrărilor cuprinse în obiectul contractului, în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și a altor legi incidente.

Se va asigura personalul calificat pentru serviciile de proiectare aferente contractului cu îndeplinirea următoarelor cerințe minime:

#### **Personalul minim necesar**

- 1 persoană - arhitect cu drept de semnătură OAR, cu specializare în restaurare arhitectură sau urbanism istoric, cu drept de semnătură înscris în Tabelul Național al Arhitecților cât și atestat MCC expert (atestatul în domeniul restaurării și conservării monumentelor istorice dat de către Ministerul Culturii și Cultelor conform Normei metodologice din 26/08/2010 privind atestarea specialiștilor, experților și verficatorilor tehnici în domeniul protejării monumentelor istorice, actualizată prin Ordinul 3190/2020).

Pentru demonstrarea îndeplinirii cerințelor, se vor depune în cadrul ofertei tehnice următoarele documente:

- diploma de studii- facultate/universitate în domeniul restaurare arhitectură sau urbanism istoric;
- CV-ul din care să reiasă experiența persoanei propuse- semnat și datat;
- carte de muncă sau contract individual de muncă valabil la data prezentării ofertei (extras REVISAL) sau contract de prestări servicii încheiat între ofertant și persoană respectivă;
- declarație de disponibilitate pentru situațiile când se prezintă contract de prestări servicii încheiat între ofertant și persoană respectivă.
- recomandarea nominală și/sau adeverința sau orice alt document similar din care să rezulte participarea în cadrul a **minim 1 contract** de lucrări aferent unor obiective de investiții pentru construirea/modernizarea/extinderea/reabilitarea (reparații capitale) unor construcții de inginerie sau geniu civil (execuție standard pe baza proiectului tehnic elaborat de beneficiar sau proiectare și execuție).

- 1 persoană -expert tehnic cu atestat - specializare A - elaborare de studii, cercetări și inventariere monumente istorice, domeniu 4 - consolidare/restaurare, structuri istorice. Expertizarea se realizează de către experți atestați de Ministerul Culturii conform Ordinului nr. 2495/2010. Studiul geotehnic este solicitat conform P100 și verificat pe domeniul Af - Rezistență mecanică și stabilitate pentru masivele

de pământ, a terenului de fundare și interacțiunea cu structurile îngropate prin investigații geotehnice și proiectare geotehnică.

Documente doveditoare: se vor prezenta certificatul de atestare profesională și legitimația, valabile la data deschiderii ofertelor.

• 1 persoană inginer specializare construcții civile și industriale, atestat de Ministerul Culturii și Cultelor în domeniul 4- inginerie consolidare și/sau restaurare structuri istorice cu specialitatea D- șef de proiect, conform ORDIN MCPN nr.2495/2010. Experiența similară detinută ca inginer proiectant în cadrul a **minim 1 contract** de prestări servicii de proiectare consolidare și/sau restaurare structuri istorice cu specialitatea D;

Se va prezenta copie după diploma studii și declarație de disponibilitate/ extras REVISAL, după caz.

Proiectele pe specialități vor fi verificate de verificatori atestați conform normelor în vigoare pentru fiecare specialitate.

Personalul care nu este angajat permanent al ofertantului va da o declarație de disponibilitate pe proprie răspundere potrivit căreia va îndeplini obligațiile asumate prin contractul de colaborare până la finalizarea serviciilor ce fac obiectul contractului.

**Propunerea financiară** trebuie să fie prezentată în lei, valorile fiind exprimate cu maxim două zecimale și va cuprinde următoarele:

- formularul de ofertă ce conține prețul total pentru realizarea serviciilor;
- anexa formularului de ofertă ce va conține prețul defalcat pe fiecare etapă de proiectare .

Prețul total va fi exprimat în lei, fără TVA.

În conformitate cu prevederile Art. 137, alin. (1), lit.e) din H.G. nr. 395/2016, ofertele de preț mai mari decât fondurile disponibilizate, vor fi respinse ca fiind inacceptabile.

## **6. CONDITII PENTRU OFERTANTI**

- Ofertantul are obligația să prezinte lista cu personalul specializat în toate domeniile necesare ducerii la îndeplinire a activităților solicitate în prezentul caiet de sarcini, parte componentă a contractului de prestări servicii;
- Personalul care nu este angajat permanent al ofertantului va da o declarație de disponibilitate pe proprie răspundere potrivit căreia va îndeplini obligațiile asumate prin contractul de colaborare până la finalizarea serviciilor ce fac obiectul contractului.
- Nu se accepta oferta alternativă.
- Predarea documentației se face de către prestator prin înregistrare la Registratura Primăriei Municipiului Ploiești și va fi însoțită de un proces verbal de predare, care este confirmat de Beneficiar din punct de vedere cantitativ.
- Recepția documentației se va efectua în termen de 5 zile de la primirea acesteia.
- Prestatorul va emite factura Documentația se va preda beneficiarului în numărul de exemplare solicitat, pe suport analogic (hârtie), în limba română și pe

suport electronic (fișier format „doc” „xls” și „pdf” pentru partea scrisă a documentațiilor și fișier format „dwg” și „pdf”, pentru piesele desenate).

- În cazul în care, în cadrul procedurilor de avizare se fac observații, Prestatorul va proceda la refacerea, completarea documentației în conformitate cu solicitările avizatorilor.

- Prestatorul va formula răspuns la clarificările primite de Autoritatea contractantă în etapa de derulare a procedurii de achiziție contract lucrări + proiectare

Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul în cel mult 10 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc:

- a) la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public;

- b) la imposibilitatea derulării prezentului contract, motivat de apariția unor conjuncturi economice care determină imposibilitatea îndeplinirii obligațiilor contractuale;

- c) în situația sistării alocării resurselor financiare necesare pentru îndeplinirea prezentului contract.

În cazul prevăzut la punctul a) și c), prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

## **7. DURATA CONTRACTULUI**

Contractul intră în vigoare de la data semnării lui de către părți, fiind valabil până la stingerea obligațiilor părților.

## **8. MODALITATEA DE PLATA**

Plata serviciilor prestate se poate efectua pe etape, conform ordinelor de începere emise, în baza următoarelor documente justificative:

- Factura fiscală întocmită în conformitate cu prevederile legale și cu cerințele din contract;

- Proces verbal de recepție a documentelor predate.

Plata serviciilor efectuate se va face în termen de maxim 30 de zile de la data primirii facturii, astfel încât să fie respectate prevederile art. 6 alin.(1) din Legea 72/2013 privind măsurile pentru combaterea întârzierii în executarea obligațiilor de plată a unor sume de bani rezultând din contracte încheiate între profesioniști și între aceștia și autoritățile contractante.

## **9. LEGISLAȚIA APLICABILĂ CONTRACTULUI DE PRESTARI SERVICII**

- Legea 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Hotărârea nr. 907/2016 modificată și completată prin H.G. nr.1116/2023 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-

economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Mădălina CRĂCIUN**

	<i>Nume, prenume</i>	<i>Funcția publică</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>
<i>ELABORAT</i>	<i>Som Sorina</i>	<i>Consilier</i>		<i>02.06.2025</i>
<i>VERIFICAT</i>	<i>Stochita Mariana</i>	<i>Șef Serviciu Investiții și Reparații Drumuri</i>		<i>02.06.25</i>

**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**DIRECTIA TEHNIC INVESTITII**  
**SERVICIUL INVESTITII SI REPARATII DRUMURI**  
Nr. 7044/05.06.2025

Aprobat,  
Primar,  
**Laurentiu-Mihai POLIȚEANU**



## **TEMA DE PROIECTARE**

### **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

**1.5. Elaboratorul temei de proiectare:** U.A.T. Municipiul Ploiesti prin Directia Tehnic Investitii

**1.6. Necesitatea si oportunitatea promovarii investitiei:**

Prin acest proiect se urmareste restaurarea, consolidarea si punerea in valoare a monumentului in scopul conservarii arhitecturii, perpetuarii comertului traditional intr-un cadru civilizatat, modern si in concordanta cu vremurile si cerintele actuale in materie de siguranta in exploatare, igiena si confort si pastrarea valorii estetice si istorice a acestuia.

### **2. Date de identificare a obiectivului de investiții**

**2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:**

Imobilul Halelor Centrale, este situat 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 in Lista Monumentelor Istorice din Romania - Județul Prahova- poziția: 340, nr.: PH-II-m-A-16306, edificat intre anii 1930-1935.

In prezent imobilul are destinația de construcție administrativa si social culturala, fiind situat in 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 până 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 golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

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

## **2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:**

### **a. descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):**

Amplasamentul este situat în Ploiești, str.Emile Zola, nr.8, jud.Prahova. Se identifica potrivit Cartii funciare nr.134371/12.05.2023 cu numar cadastral 134371 si nr. cadastral 134371-C1 (Halele Centrale), si Cartii funciare nr.134336/12.05.2023 cu numar cadastral 134336-C1 (turn cu ceas). Suprafata de teren pe care beneficiarul are posibilitatea sa o predea in vederea realizarii constructiei: 7585 mp din care conform CF nr.134271-7193 mp si conform CF nr.134336- 392 mp.

Suprafata desfasurata totala a constructiei este de:18251 mp din care conform CF nr.134371- 16295 mp si conform CF nr.134336- 1935 mp.

A) Partea centrala este alcatuita din doua zone distincte:

-hala de carne (zona I) de forma patrata cu un regim de inaltime S+P+1E. Acoperisul cuprinde o cupola cu diametrul de 40 m inconjurata de un acoperis tip terasa.

-hala de peste (zona II) de forma dreptunghiulara este acoperita cu un acoperis de tip terasa dispus in trepte pe arce de beton armat de forma ovala.

Cele doua zone sunt unite prin plansee de beton armat care reazema pe cele doua hale vecine. Aceasta zona are forma dreptunghiulara cu regim de inaltime S+P+E partial.

B) Cladiri perimetrice cu regim de inaltime S+P pana la S+P+4E+TURN.

Pe laturile lungi sunt dispuse cladiri cu regim de inaltime S+P, avand o singura inchidere.

La fatadele perimetrice sunt amplasate: in coltul de sud, zona cu regim de inaltime S+P+4E si care are in zona de vest un turn cu ceas, cu inaltime de 33 m; in coltul de vest este o zona cu regim de inaltime S+P+2E; intre cele doua colturi se afla o zona de constructie cu regim de inaltime S+P+1E cu terasa utilizabila; pe latura din spate se afla o zona cu regim de inaltime 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 daca se dovedește a fi necesară.

### **b. relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:**

Clădirea este situata in municipiul Ploiești, in centrul acestuia. Accesul pe amplasament se poate face din str. Gr. V. Milea, str. Emile Zola, str. Griviței si 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 al 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.

Având la baza evaluarea internă 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;

- compartimentarea 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.

**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 sau de protecție:**

Amploarea 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.

**2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:**

**a) destinație și funcțiuni;**

Pe terenul potrivit Cartii funciare nr.134371/12.05.2023 cu număr cadastral 134371 și nr. cadastral 134371-C1 (Halele Centrale), și Cartii funciare nr.134336/12.05.2023 cu număr cadastral 134336-C1 (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.

Clădirea Halelor Centrale din Ploiești 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 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.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pe amplasament, 2/10 dintre ele fiind disponibile pentru persoanele cu dizabilități. Beneficiarul va facilita parcare în proximitatea amplasamentului a unui număr mai mare de automobile.

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

Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție va respecta legislația actuală în domeniul construcțiilor, recomandările, acordurile, strategiile naționale și internaționale în domeniul protejării patrimoniului conform „2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia” din cadrul „Temei de proiectare”.

Lucrările de restaurare și punere în valoare a clădirii Halelor Centrale din Ploiești vor consta în:

- 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 re tehnologizarea 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.

Se va asigura o bună cunoaștere a monumentului istoric prin 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.

Proiectul va acorda atenție atât restaurării monumentului istoric cât și tratarea judicioasă a împrejurimii acestuia pentru a-l pune cât mai bine în valoare.

Pe parcursul desfășurării lucrărilor de execuție se recomandă înregistrarea foto-video a principalelor etape de restaurare pentru a crea un cadru propice promovării atât a monumentului istoric cât și a tehnicilor de restaurare de calitate

**c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;**

Se va realiza nivelul de finisare și dotare în conformitate cu cerințele funcționale și exigențelor de calitate în construcții respectând calitatea de monument istoric din care derivă aplicarea principiilor și recomandărilor din domeniul protejării monumentelor istorice.

**d) număr estimat de utilizatori;**

Capacitatea imobilului este de aproximativ 2.500/zi-70.000/luna de persoane;

**e) 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.

**f) nevoi/solicitări funcționale specifice;**

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 dispartate cu elemente de aceeași factura plastică și materială.

În vederea promovării meșteșugurilor și tehnicilor de restaurare, se recomandă dezvoltarea prin proiect a unor parteneriate cu școli profesionale și licee tehnologice pentru instruirea unui număr de elevi în timpul lucrărilor de restaurare. Astfel se vor crea premisele continuității în ceea ce privește mâna de lucru specializată în restaurarea patrimoniului, o componentă esențială a sistemului de protecție a monumentelor istorice. Prin acest tip de acțiuni se promovează integrarea vocațională a tinerilor din școli profesionale cu profil de construcții.

**g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;**

Se va avea în vedere adoptarea de soluții corespunzătoare unui nivel estetic ridicat ținând cont de reglementările cu privire la monumentele istorice, a zonelor de protecție a clădirilor de patrimoniu și a existenței zonelor protejate.

**h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului.**

Pe parcursul desfășurării proiectului se vor avea în vedere condițiile de siguranță, de calitate și funcționalitate pentru asigurarea condițiilor optime de desfășurare a activităților specifice, în concordanță cu prevederile actelor normative în vigoare, a recomandărilor internaționale în domeniul protejării patrimoniului și cerințele beneficiarului.

Respectarea și implementarea condiționărilor stabilite prin avizele, acordurile și expertizele de specialitate trebuie să conducă la evidențierea tuturor elementelor și stabilirea modalităților de intervenție permise astfel încât să se asigure cerințele funcționale și estetice.

## **2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:**

Documentațiile tehnico-economice vor respecta legislația actuală în domeniul construcțiilor, cu precădere:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Dispoziția nr. 4300/VN/03.11.2005 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 766/1997 privind reglementări privitoare la asigurarea calității construcțiilor și urmărirea comportării în exploatare a acestora cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Ordin MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea O.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă modificată prin Legea nr. 187/2012;

- Hotărârea nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, întocmirea planului propriu de securitate și sănătate, evaluarea nivelului de risc la locurile de muncă.
- Documentațiile tehnico-economice vor respecta recomandările, acordurile, strategiile naționale și internaționale în domeniul protejării patrimoniului, cu precădere:
- Rezoluția 20GA/15 a ICOMOS privind patrimoniul cultural și urgența climatică și ecologică;
- Convenția cadru privind valoarea patrimoniului cultural pentru societate (Faro, 2005);
- Convenția europeană a peisajului (Florența, 2000) ratificată de România prin Legea nr. 451/2002;
- Convenția pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei (Granada, 1985);
- Strategia sectorială în domeniul culturii 2023-2030.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Mădălina CRĂCIUN

	<i>Nume, prenume</i>	<i>Funcția publică</i>	<i>Semnătură</i>	<i>Data</i>
ELABORAT	Som Sorina	Consilier		02.06.2025
VERIFICAT	Stochita Mariana	Șef Serviciu Investiții și Reparații Drumuri		02.06.25