

Denumirea obiectivului de investiții:
DESFIINTARE CONSTRUCTII C2-C12, ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE -
CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV PENTRU OCPI PRAHOVA, DESTINAT
ORGANIZARII SI COORDONARII ACTIVITATILOR DE CADASTRU, GEODEZIE,
TOPOGRAFIE SI PUBLICITATE IMOBILIARA

PLOIEȘTI, JUD. PRAHOVA, str. Stadionului nr 1

**ANALIZA SOLUȚIEI PROPUSE PRIN RAPORTARE LA
DOCTRINA RESTAURĂRII ȘI LA REGIMUL INTERVENȚIILOR
IN ZONE PROTEJATE**



1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

DESFIINTARE CONSTRUCTII C2-C12, ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE - CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV PENTRU OCPI PRAHOVA, DESTINAT ORGANIZARII SI COORDONARII ACTIVITATILOR DE CADASTRU, GEODEZIE, TOPOGRAFIE SI PUBLICITATE IMOBILIARA, Municipiul Ploiești, strada Stadionului, nr. 1, județul Prahova

1.2. Adresa obiectiv de investiții

Județul Prahova, Municipiul Ploiești, strada Stadionului nr. 1.

1.3. Titularul/Beneficiarul investiției

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

1.4. Proiectant general

S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L., Arh. Bogdan Georgescu – sef de proiect.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul este situat în intravilanul municipiului și este reglementat prin documentațiile urbanistice aprobate la nivel local. Suprafața acestuia permite realizarea unei construcții noi, precum și a amenajărilor exterioare necesare, cu respectarea indicatorilor urbanistici admiși.

Clădirea propusă este amplasată în vecinătatea monumentului istoric „Casa Cantili” corp C1, înscris în Lista Monumentelor Istorice, aflându-se în zona de protecție a acestuia.

„Casa Cantili” este o construcție existentă, aflată într-o stare tehnică avansată de degradare, cu deficiențe funcționale și structurale care impun intervenții de reabilitare și modernizare.

Proiectul de restaurare al clădirii monument a fost întocmit la faza DALI pentru care s-a obținut avizul Direcției de Cultură a Județului Prahova.

3. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE

Soluția propusă constă în realizarea unei construcții noi destinate sediului Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, împreună cu amenajările exterioare aferente și lucrările necesare pentru racordarea la utilități.

Regimul de înălțime propus este D + P + 2E + 3E parțial.

Suprafața desfășurată estimată este de 3.119 mp, iar suprafața utilă estimată este de 2.732,25 mp.

Categoria de importanță a construcției este „C”, conform H.G.R. nr. 766/1997.

Clasa de importanță este „III”, conform Codului de proiectare seismică P100/1-2013.

Nivelul de stabilitate la foc este „II”, conform P118/1-2025.

Structura propusă

Infrastructura va fi realizată din fundații continue din beton armat și pereți diafragmă din beton armat la nivelul demisolului.

Suprastructura va fi alcătuită din stâlpi, grinzi și planșee din beton armat. Acoperirea clădirii va fi de tip terasă necirculabilă.

Închiderile exterioare vor fi realizate din zidărie neportantă cu termosistem de 15 cm și tâmplărie cortină cu profile din aluminiu. Învelitoarea va fi de tip terasă necirculabilă.

Finisaje exterioare

Finisajele exterioare propuse includ tencuieli decorative și placări cu piatră naturală sau artificială. Învelitoarea va fi realizată cu membrană termosudabilă și straturi de protecție. Tâmplăria cortină va fi executată din profile de aluminiu cu geam termoizolant. Pardoselile exterioare vor fi din gresie antiderapantă, iar balustradele vor fi realizate din inox și sticlă securizată duplex.

Finisaje interioare

Pardoselile vor fi realizate din gresie ceramică antiderapantă în grupurile sanitare și pe coridoare, parchet din lemn stratificat în birouri și sala de ședințe, respectiv beton elicoptrizat la demisol, în spațiile de arhivă, magazii și spații tehnice.

Pereții vor avea placări parțiale cu ceramică în oficiu și în grupurile sanitare, precum și vopsitorii lavabile rezistente la umezeală în grupurile sanitare.

Tavanele vor fi realizate din gips-carton suspendat sau din sisteme casetate.

Distribuirea funcțiilor pe niveluri

Pentru asigurarea unei organizări funcționale eficiente, spațiile prevăzute în programul funcțional au fost distribuite pe nivelurile clădirii în funcție de gradul de accesibilitate, specificul activităților și necesitatea separării fluxurilor funcționale.

Distribuirea funcțiilor pe niveluri a fost realizată ținând cont de cerințele instituției, de necesitatea protejării arhivei și de organizarea clară a relației cu publicul.

Organizarea pe niveluri urmărește separarea zonei destinate publicului de zona administrativă și de spațiile de arhivă, precum și asigurarea accesului controlat la spațiile sensibile.

Demisol

Nivelul demisolului este destinat în principal spațiilor de arhivă și spațiilor tehnice necesare funcționării clădirii.

Demisolul are o suprafață construită estimată de 902 mp și o suprafață utilă estimată de 700,75 mp.

Acest nivel este organizat astfel încât accesul să fie permis doar personalului autorizat, asigurând condițiile necesare pentru depozitarea documentelor.

Parter

Parterul este destinat în principal relației cu publicul și activităților administrative care necesită acces direct.

Parterul are o suprafață construită estimată de 840 mp și o suprafață utilă estimată de 730,70 mp.

Organizarea parterului permite accesul controlat al publicului, fără interferență cu zonele interne ale instituției.

Etajul 1

Etajul 1 este destinat activităților administrative interne.

Etajul 1 are o suprafață construită estimată de 720 mp și o suprafață utilă estimată de 583,15 mp.

Etajul 2

Etajul 2 este destinat activităților administrative interne.

Etajul 2 are o suprafață construită estimată de 510 mp și o suprafață utilă estimată de 602,50 mp.

Etajul 3 parțial

Etajul 3 parțial este destinat activităților administrative interne.

Etajul 3 parțial are o suprafață construită estimată de 147 mp și o suprafață utilă estimată de 115,05 mp.





4. ANALIZA SOLUȚIEI PROPUSE PRIN RAPORTARE LA DOCTRINA RESTAURĂRII ȘI LA REGIMUL INTERVENȚIILOR ÎN ZONE PROTEJATE

a) Introducere

Soluția propusă în proiect, va fi analizată din perspectiva principiilor doctrinare consacrate în domeniul conservării patrimoniului.

Evaluarea este fundamentată pe principiile enunțate în:

- Carta de la Veneția
- Carta de la Burra
- Carta de la Cracovia
- Carta de la Nara

Scopul analizei este de a determina în ce măsură noua construcție respectă principiile integrării armonioase, perceptibilității, compatibilității și protejării autenticității monumentului.

Valoarea culturală și urbană a monumentului

Clădirea existentă reprezintă un reper arhitectural valoros în cadrul sitului, având o expresie stilistică ce poate fi încadrată în zona arhitecturii neoclasice, cu accente eclectice. Monumentul este definit prin:

- compoziție ordonată și simetrică;
- fațadă tencuită în ton deschis;
- goluri verticale regulate;
- ancadramente profilate;
- registre orizontale și cornișă clară;
- acces principal marcat;
- detalii ornamentale sobre, specifice unei arhitecturi reprezentative.

Valoarea monumentului este istorică, arhitecturală și urbană. Acesta contribuie la identitatea locului prin proporțiile sale, prin caracterul sobru și prin imaginea sa instituțională, echilibrată.

În acest context, orice intervenție nouă trebuie să asigure:

- protejarea percepției clădirii monument;
- menținerea relațiilor de scară și proporție;
- evitarea competiției formale;
- păstrarea lizibilității stratificării istorice;
- integrarea unei funcțiuni contemporane fără alterarea valorilor patrimoniale.

b) Analiza integrării volumetrică

Conform Cartei de la Veneția, conservarea monumentului implică și păstrarea cadrului său, în măsura în care acesta contribuie la percepția valorii istorice și arhitecturale.

Intervenția analizată:

- se dezvoltă în vecinătatea monumentului fără a-l anula vizual;
- utilizează o volumetrie fragmentată și articulată;
- introduce retrageri, terasări și registre diferențiate;
- evită tratarea noului corp ca volum monolitic;
- păstrează monumentul ca reper identitar al ansamblului.

Deși imobilul de birouri are o scară contemporană, specifică funcțiunii propuse, impactul volumetric este controlat prin fragmentarea maselor, prin retragerile succesive și prin folosirea vegetației ca element de mediere. Volumele noi sunt dispuse astfel încât să creeze o tranziție între zona de acces, parcaj, spațiile plantate și clădirea monument.

Monumentul rămâne clar perceptibil, cu fațada sa albă, ritmul golurilor și accesul principal lizibile. Noua construcție nu se suprapune peste imaginea monumentului, ci construiește un fundal contemporan, care îi pune în evidență caracterul istoric.

Prin urmare, proiectul nu alterează percepția monumentului, ci creează o relație de coexistență controlată între vechi și nou.

c) Percepția și evitarea falsului istoric

Carta de la Veneția, precizează că intervențiile noi trebuie să fie recognoscibile și să nu creeze confuzie între părțile istorice și completările contemporane.

Construcția propusă:

- nu preia ornamental limbajul neoclasic al monumentului;
- nu reproduce ancadrame, cornișe sau decorații istorice;
- nu recurge la pastişă;
- utilizează un limbaj arhitectural contemporan exprimat prin vitraj, lamele verticale, volume simple și terase plantate.

Această diferențiere clară asigură:

- lizibilitatea stratificării istorice;
- protejarea autenticității monumentului;
- evitarea mimetismului stilistic;
- identificarea clară a intervenției ca aparținând epocii actuale.

În raport cu monumentul, noul imobil de birouri nu încearcă să pară vechi și nu falsifică lectura ansamblului. Dimpotrivă, contrastul controlat dintre fațada istorică, masivă și ornamentată, și arhitectura nouă, transparentă și filtrată, consolidează percepția autenticității.

d) Relația formală dintre intervenție și monument

Analiza morfologică evidențiază o relație conceptuală între elementele formale ale monumentului și limbajul arhitectural al intervenției noi.

Monumentul este caracterizat de:

- verticalitatea golurilor de fereastră;
- ritmul regulat al traveilor;
- simetrie și ordine compozițională;
- registre orizontale marcate;
- soclu și acces reprezentativ;
- detalii metalice și decorative la nivelul tâmplăriilor și feroneriei.

Intervenția contemporană nu copiază aceste elemente, ci le interpretează într-un limbaj actual:

- ritmul vertical al ferestrelor monumentului este reluat prin lamelele verticale ale fațadelor noi;
- ordinea traveilor istorice este reinterpretată prin grila regulată a imobilului de birouri;
- ideea de soclu este transpusă în registrul inferior opac sau filtrant al clădirii noi;
- cornișa și registrele orizontale sunt sugerate prin terase, parapete și retrageri succesive;
- feroneria decorativă a monumentului este evocată abstract prin finețea elementelor metalice verticale.

Această relație nu este una imitativă, ci interpretativă. Proiectul preia logica compozițională a monumentului, respectiv proporția, ritmul, ordinea și verticalitatea, și o exprimă prin mijloace contemporane.

În spiritul Cartei de la Cracovia, intervenția contemporană este legitimă atunci când exprimă epoca sa, fără a altera valorile istorice. În cazul de față, noua construcție creează un dialog între epoci, consolidează coerența ansamblului și evită orice confuzie stilistică.

e) Permeabilitatea vizuală și impactul asupra percepției urbane

Fațadele vitrate și structura filtrantă a clădirii noi contribuie la reducerea percepției masei construite.

Intervenția propusă:

- utilizează suprafețe vitrate ample;

- introduce lamele verticale care filtrează fațada;
- include terase și zone plantate;
- creează transparență și profunzime vizuală;
- evită efectul de ecran opac în vecinătatea monumentului.

Prin aceste soluții, noul volum nu se impune ca o masă compactă, ci ca un ansamblu permeabil, ritmat și luminos. Spațiile interioare vizibile, iluminarea caldă și structura verticală a fațadei creează o expresie contemporană discretă, compatibilă cu prezența monumentului.

Din punct de vedere urban, proiectul păstrează relația monumentului cu spațiul exterior. Clădirea istorică rămâne vizibilă din perspectivele principale, iar amenajarea peisageră contribuie la o percepție mai calmă și mai coerentă a ansamblului.

Această strategie contribuie la:

- păstrarea relației monument-spațiu public;
- evitarea ecranării vizuale;
- menținerea lizibilității clădirii istorice;
- integrarea noii funcțiuni fără agresivitate volumetrică.

f) Compatibilitatea materială

Principiul compatibilității nu presupune identitate materială, ci coerență, echilibru și adecvare contextuală.

Materialele și expresia propuse pentru noua construcție includ:

- suprafețe vitrate;
- elemente metalice verticale;
- registre opace tratate contemporan;
- terase plantate;
- iluminat arhitectural discret;
- finisaje în tonuri neutre și calde.

Aceste materiale nu intră în conflict cu tencuiala deschisă, decorația profilată și expresia clasică a monumentului. Dimpotrivă, contrastul dintre suprafața minerală, albă, a clădirii istorice și transparența filtrată a volumului nou susține diferențierea temporală.

Cromatică propusă este reținută, iar textura fațadelor contemporane nu concurează ornamentul monumentului. Elementele verticale ale clădirii noi creează o vibrație fină, aproape de ideea de filigran, fără a încălca vizual ansamblul.

În acest sens, compatibilitatea este obținută nu prin copiere, ci prin echilibru între contrast și continuitate.

g) Stratificarea istorică și legitimitatea intervenției contemporane

Conform Cartei de la Burra, locurile cu valoare culturală trebuie înțelese ca organisme vii, aflate într-un proces continuu de transformare. Conservarea nu presupune blocarea evoluției, ci gestionarea responsabilă a schimbării.

Proiectul analizat:

- nu anulează valorile istorice ale monumentului;
- nu distorsionează lectura arhitecturii existente;
- nu produce confuzie între vechi și nou;
- adaugă un strat contemporan clar;
- introduce o funcțiune compatibilă și sustenabilă;
- contribuie la activarea urbană și economică a sitului.

Funcțiunea de imobil de birouri este compatibilă cu caracterul reprezentativ al monumentului și cu nevoia de utilizare contemporană a ansamblului. Prin această funcțiune, situl capătă vitalitate, prezență publică și resurse pentru întreținerea pe termen lung.

În acest sens, intervenția nu trebuie privită ca o intruziune, ci ca o etapă legitimă în evoluția locului. Ea adaugă un strat al epocii actuale, fără a diminua valoarea stratului istoric.

5. CONCLUZIE FINALA

Analiza realizată demonstrează că intervenția propusă în vecinătatea clădirii monument nu constituie o imixtiune agresivă în zona protejată, ci o intervenție contemporană controlată, coerent fundamentată doctrinar și adecvată contextului urban.

Proiectul respectă ierarhia compozițională a sitului prin menținerea clădirii istorice ca reper identitar al ansamblului. Monumentul, caracterizat printr-o arhitectură neoclasică cu accente eclectice, își păstrează lizibilitatea, autonomia expresivă și valoarea urbană. Noua construcție nu îi anulează prezența, nu îi obturează percepția și nu îi falsifică limbajul arhitectural.

În același timp, intervenția este explicit contemporană. Limbajul propus nu recurge la mimetism, nu reproduce detalii istorice și nu creează ambiguitate stilistică. Se respectă astfel principiul perceptibilității consacrat de Carta de la Veneția, iar autenticitatea monumentului, în sensul definit de documentul de la Nara, rămâne nealterată.

Diferențierea clară dintre vechi și nou consolidează valoarea istorică a clădirii existente și evită orice formă de fals istoric.

Relația formală dintre monument și clădirea nouă nu trebuie interpretată ca o competiție stilistică, ci ca un dialog conceptual între epoci. Ritmul vertical al ferestrelor, ordinea compozițională, ideea de soclu, proporția registrelor și caracterul reprezentativ al monumentului sunt reinterpretate în cheia unei arhitecturi contemporane, prin lamele verticale, traforul regulat, terase, vitraj și registre filtrante. Această abordare este în acord cu principiile Cartei de la Cracovia, care legitimează intervenția contemporană atunci când aceasta este compatibilă, proporțională și onest exprimată.

Din punct de vedere urban, proiectul nu anulează cadrul existent, ci îl activează. Amenajarea peisageră, spațiile plantate, transparența fațadelor și retragerile volumetrice contribuie la integrarea ansamblului și la reducerea impactului construit. Noua funcțiune de imobil de birouri adaugă vitalitate, utilizare continuă și relevanță contemporană sitului, fără a afecta integritatea monumentului.

Prin urmare, în raport cu principiile doctrinare internaționale și cu criteriile profesionale de integrare arhitecturală în zone protejate, se poate afirma că proiectul:

- păstrează valoarea identitară a monumentului;
- menține relațiile de scară și proporție;
- asigură o diferențiere clară între vechi și nou;
- evită falsul istoric și mimetismul stilistic;
- protejează autenticitatea clădirii existente;
- introduce un limbaj contemporan coerent și controlat;
- folosește materiale compatibile prin contrast temperat;
- contribuie la revitalizarea urbană și funcțională a sitului.

În concluzie, intervenția propusă nu contravine principiilor conservării patrimoniului, ci le aplică într-o manieră responsabilă și actuală. Proiectul demonstrează că protejarea monumentului nu presupune înghețarea contextului său, ci administrarea atentă a transformării. Prin echilibrul dintre respect, diferențiere și continuitate, noul imobil propus poate fi susținut ca o inserție in situ compatibilă cu zona protejată, justificată cultural, urban și profesional.

Arh. Daniel Hoinărescu, expert atestat MC

