

BENEFICIAR: IONITA CORNEL

OBIECTIV: STUDIU ISTORIC PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE"

AMPLASAMENT: Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 3, Caracal, jud.Olt

PROIECTANT: S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L.

FAZA: STUDIU

DATA: 2024



**STUDIU ISTORIC PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI
"ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA
INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII
LIBERALE"**



1. DATE ISTORICE GENERALE Caracal:

În Evul mediu, așezarea a fost influențată în dezvoltarea sa de comerțul cu produse agricole, fiind situată la întretăierea drumurilor comerciale ce coborau de-a lungul Oltului cu cele ce urmau linia de demarcație dintre deal și câmpie de la vest la est.

Etimologia numelui Caracal este în așa fel explicată încât ea devine istorie ca semn al vieții între Antichitatea romană și începuturile statale românești din Evul mediu.

Originea latină a numelui Caracal este susținută de preotul Dumitru Bălașa care a afirmat că numele popular al așezării era Căracăl, iar cetățenii lui se numeau „căracăleni” și că vechiul târg așezat pe marele drum carpato-trans-danubian își trage cu probabilitate numele de la meșterii în confecționatul mintenelor de lână (caracalla, -ae și caracallis, -is – în latinește înseamnă haină de lână cu mâneci și glugă, minor sau major), pe care le vindeau în special călătorilor ce urcau spre Sarmisegetusa, pe vremea geroasă.

Acest fel de îmbrăcăminte s-a vândut în târgul numit Căracăl din Antichitate până în anii 1935-1936. Documentar, localitatea apare menționată pentru prima dată, într-un hrisov din 17 noiembrie 1538, prin care Radu vodă Paisie îi dăruiește lui Radu mare clucer două moșii și anume Siliștea Bistreț și a treia parte din Poiana Urâții pe care domnitorul le avea cumpărate de la jupânița Marga din Caracal, pentru 30.000 de asprii. Caracalul a fost moșie a boierilor Craiovești și Brâncoveni, jupânița Marga fiind soră bună după mamă cu domnitorul Neagoe Basarab și fiică a lui Pârnu I Craiovescu.

Satul Caracal făcea parte din zestrea acestei jupânițe. A fost căsătorită cu Marcea, mare postelnic și a avut doi fii, pe Vlăsan și pe Matei ban.

Un document din 6 februarie 1580 menționează că Radu Vodă Călugărul cumpără de la jupânița Marga din Caracal satul Fălcoii cu 35.000 asprii (este vorba despre fata lui Matei din Caracal, nepoata Margăi cea bătrână).

În 1587, la 30 august, aceeași jupâniță Marga, fiica lui Matei din Caracal și soție a lui Ivan postelnic, lasă jumătate din Caracal și din sate cu țigani, mănăstirii Glavacioc.

Așezarea apare ca centru comercial al zonei, caracter pe care îl păstrează și mai târziu. Dezvoltarea social-economică de la sfârșitul secolului al XVI-lea, a determinat importante transformări. La Caracal, se ținea anual un bâlci și săptămânal un targ în zona de Nord a orașului, numită Târgul Vechi.

Într-un document din 18 ianuarie 1569 Mihnea volevod dă o carte pentru satul Voinigești, scrisă de un anume Gheorghe, în Scaunul Caracăl. În același an, la 9 septembrie, domnitorul dă un alt hrisov pentru satul Rădinești, scris „în mijlocul Caracalului.”

Aceste documente scot în evidență rolul important pe care Caracalul îl avea în zona Olteniei. Este posibil să fi existat aici o curte boierească a boierilor Craiovești, având în vedere descendența Margăi cea bătrână.

Mențiunile despre Caracal se înmulțesc din a doua jumătate a secolului al XVI-lea. Domnitorul Mihai Viteazul alege să își facă reședință la Caracal, în județul Romanați, unde stăpânea un domeniu format din 23 de sate cu moșiile lor. Aceste sate apar menționate în hrisovul dat la Târgoviște pe 6 septembrie 1598, majoritatea situate la sud de Caracal: Fărcașul, Slăveni, Gostavățu, Băbiciu, Scărișoara, Rusănești, Siliștea Crăceștii Dracului, Cileni, Tia, Iliceni, Plăviceni, Siliștioara, Vișina, Crușovul, Studina de Jos, Studina Mare, Studinița, Frăsinetul de Jos, Frăsinetul de Sus, Vlădila, Deveselu, Redea și Comanca.

Pentru administrarea acestor moșii domnitorul a ridicat Curtea domnească din Caracal, în jurul anului 1597, unde stătea o parte din an. Aici Mihai Viteazul a emis o serie de documente, care au ca formula de încheiere „dat la curtea mea domnească din Caracal.” Dintre documentele emise la Caracal amintim pe cel din 19



septembrie 1598 prin care întărește unui oarecare Bălan mai multe părți de moșii cumpărate din satul Rădinești.

Curtea domnească cuprindea edificiile laice și clericale, clădiri anexe, turnul de observație, biserica și clopotnița. Era înconjurată de un parapet de lemn care a fost înlocuit mai târziu. La 10 septembrie 1598, pornind din tabăra de la Caracal, Mihai Viteazul a trecut Dunărea și a atacat trupele turcești din răsărit, la Nicopole, unde după cum afirma într-un memoriu personal „mi-a fost ucis calul alb sub mine și am fost rănit într-o spată.” Este evident rolul administrativ și strategic pe care îl avea Curtea domnească din Caracal fapt pentru care domnitorii Matei Basarab și Constantin Brâncoveanu au refăcut-o.

Primul document care dovedește statutul de oraș al Caracalului este cel din 26 februarie 1627, în care apar ca martori pentru satul Studina „negustori și orășeni ... jupan Caranica, jupan Iacomi, Iuvan negustoriul, Dumitru Grecu, Stan și Căzan pârçalabi, Jițea județul cu 12 pârçari din Căracal (sic) și Măican”. Acest act a fost scris în casa „unchiașului Badea din Caracal.”

Considerația de orășeni pentru acești locuitorii Caracalului nu putea fi decât o reflectare a poziției așezării în anii de început ai secolului XVII.

Călătorii străini care au trecut prin Caracal, au rămas impresionați de curtea și biserica domnească din reședința județului Romanați. De asemenea, importanța economică a așezării este reliefată în mențiunile călătorului străin Deodado. Acesta amintește „pe la 1640 la târgul ce se ținea miercurea la Caracal veneau mulți negustori străini și se vindea un mare număr de vite”. Aceeași observație găsim și la episcopul catolic Petre Bogdan Baksic care, trecând prin orașul Caracal, precizează că „se văd vechile case ale domnului Mihai, acela care a purtat război cu sultanul, dar toate sunt ruinate în afară de biserică, acum încă în bună stare. Acest oraș este așezat într-o mică vâlcea și este înconjurat tot de câmpii și păduri. În fiecare miercuri se ține aici târg și vin mulți negustori catolici și se vinde un mare număr de vite, ca și la Craiova.”

Paul de Alep, trecând prin Oltenia în 1657 descrie cum a ajuns la „un târg mare numit Caracal, unde se afla un mare castel zidit de Mateiu Voievod, puțin înainte de a muri și înconjurat de ziduri de lemn cuprinzând o vie întinsă și o biserică de piatră la care duce o cărare deschisă (ce pornește) de la case.” La sfârșitul secolului XVIII, Caracalul prezenta același interes de mai înainte pentru aceleași case domnești și rosturi în comerțul intern și internațional.

Stolnicul Constantin Cantacuzino înscrie în anul 1700 castelul domnesc pe harta sa, publicată de Anton Maria del Chiaro în cartea Istoria delle moderne rivoluzioni della Valachia tipărită la Veneția în 1718.

În Condica domnitorului Constantin Brâncoveanu se precizează că în 1703, martie 15, „100 taleri s-au dat lui Pârveu logofăt Fărcășanu, pentru lucrul caselor domnești din Caracal”, fapt ce dovedește importanța pe care domnitorii Țării Românești o acordau Curții Domnești din reședința Romanaților.¹

În urma păcii de la Passarovitz din 1718, Oltenia până la Olt intra sub stăpânire austriacă. S-a hotărât să se realizeze o hartă amănunțită a provinciei ocupate. Comandantul trupelor imperiale din Transilvania, Conte de Stainville, a însărcinat cu această lucrare pe căpitanul Friederich Schwantz. Această hartă realizată între anii 1720 - 1722 cuprindea pe lângă Oltenia și mici părți din Transilvania, Bulgaria, Muntenia, Banat și Serbia. Această hartă a fost completată cu stemele tuturor județelor din Oltenia de către inginerul locotenent Berndt în 1723. Într-o statistică din 1722-1728, numită Conscripția virmondiană, Caracalul este trecut în rândul târgurilor. Importante venituri erau obținute din taxele vamale încasate în urma tranzacțiilor efectuate în piață și pe tot teritoriul așezării. În anul 1770 Frederich Wilhelm von Bauer, general în armata rusă, inginer și topograf, trecând prin Țările Române, a întocmit o lucrare cu privire la Oltenia în care a prezentat succint sate și orașe.

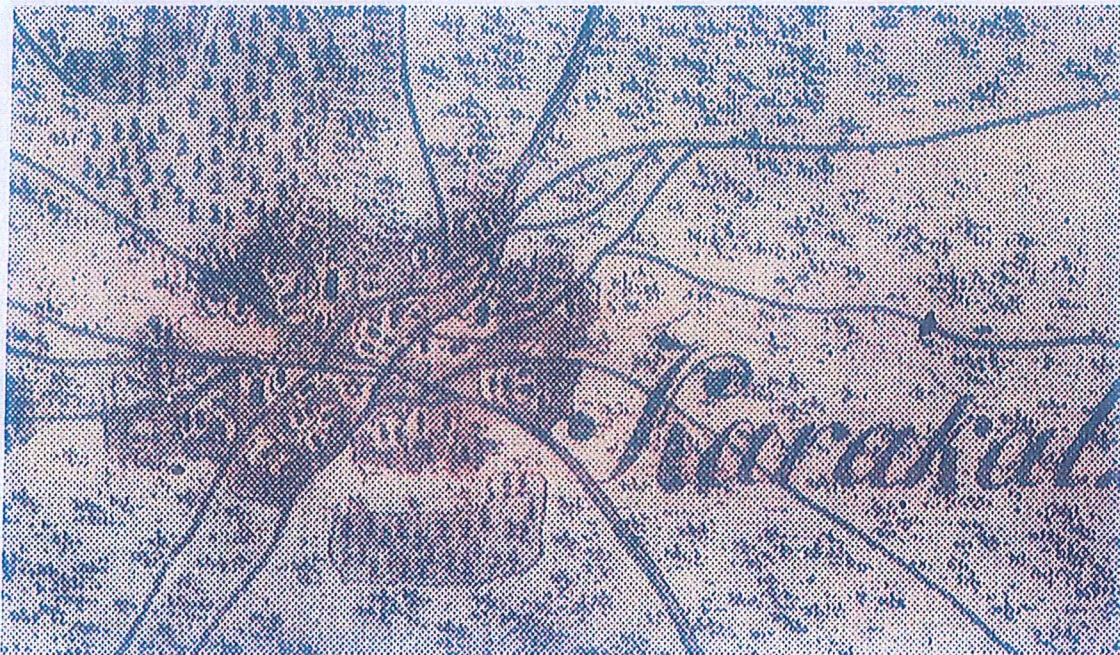
¹ <https://cniptcaracal.ro/index.php?page=istoria-zonei>



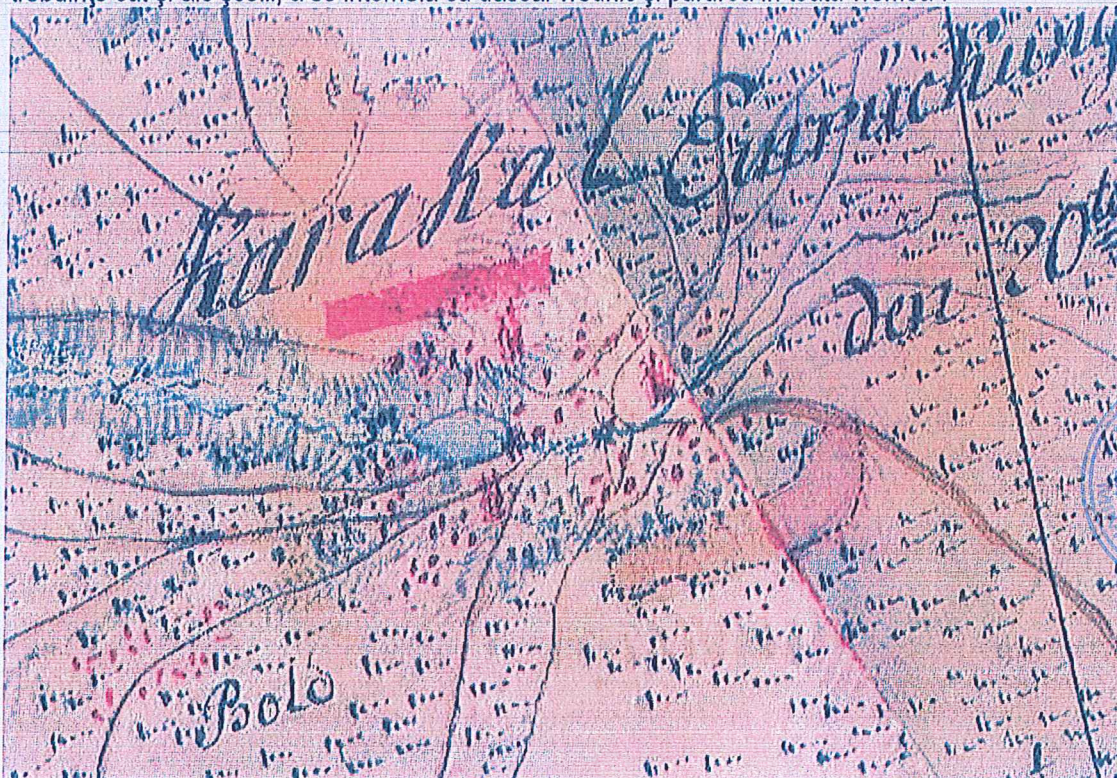
Despre Caracal, Bauer scrie că era „oraș și reședință domnească cu trei biserici , o căpitanie și un târg așezat într-o vale”.

Acest loc nu este altul decât centrul orașului unde s-a desfășurat încă de la înființarea sa viața comercială cea mai intensă, cu prăvăliile negustorilor și instituțiile orașului.

Harta întocmită de Specht în 1790 (un prim plan al orașului) îl arată, înconjurat de păduri și de o poiană acoperită de vii care-i dau forma rotundă și în care se vede răscrucea a numeroase drumuri comerciale.



O perioadă știrile despre Caracal se răresc pentru ca în ultimele decenii ale secolului al XVIII-lea să aflăm că „Mihai vodă Șutu, dărui moșia orașului Caracal, boierului Filipescu ca un lucru slobod ce era”. La rândul său banul Constantin Filipescu, va dărui în anul 1793 moșia lui de 14.000 de pogoane, orașului, cu condiția „...să o stăpânească orășenii și purtând grija cu a lor cheltuială pentru toate orânduielile atât ale bisericii trebuințe cât și ale școlii, a se întemeia cu dascăl vrednic și pururea în toată vremea”.



Lesser and Greater Wallachia (Oltenia and Muntenia) (1790)



Harta Caracal sec XIX²

Analizând documentele și relatările călătorilor străini despre Caracal, putem spune că de la sfârșitul secolului al XVII-lea începe să se facă simțită trecerea Caracalului de la târg la oraș, a cărui dezvoltare se va contura în secolele următoare.

1. DATE GENERALE:

Obiectul studiului istoric este Terenul care a generat PUZ are o suprafața de 1.197,00 mp situat în partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 și este în proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal. Pe teren există o construcție cu funcțiunea - anexa. Beneficiarul dorește construcția unei locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale. Locuința propusă va fi dispusă izolat pe teren la o distanță de minim 3m față de anexa existentă, care nu va suferi modificări.

Imobilul se află în **subzona istorică de referință nr. 03** – str. 1 Decembrie 1918 cu deschidere la strada de 28,33m. Anexa existentă nu este monument istoric și nu este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice conform Listei Monumentelor Istorice actualizată prin Ordinul nr. 2361/2010 al Ministerului Culturii și Cultelor pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor publicat în Monitorul Oficial al României în 01.10.2010.

Din punct de vedere juridic imobilul este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. 1 Decembrie 1918 nr.3, are categoria de folosință curți construcții, arabil, liber de sarcini și este proprietatea domnului Ionita Cornel, conform: extras de carte funciara nr. 60071 și Contractului de Donatie nr. 2688/ 12.10.2023.

Deoarece imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice, **studiul istoric** cuprinde în analiza imobilului vizat, toată insula urbanistică din care face parte, aceasta fiind delimitată de străzile: 1 Decembrie 1918, str. Plevnei și bd. Antonius Caracalla. Vor fi incluse în studiu și construcțiile de vis-à-vis față de imobilul beneficiarului.

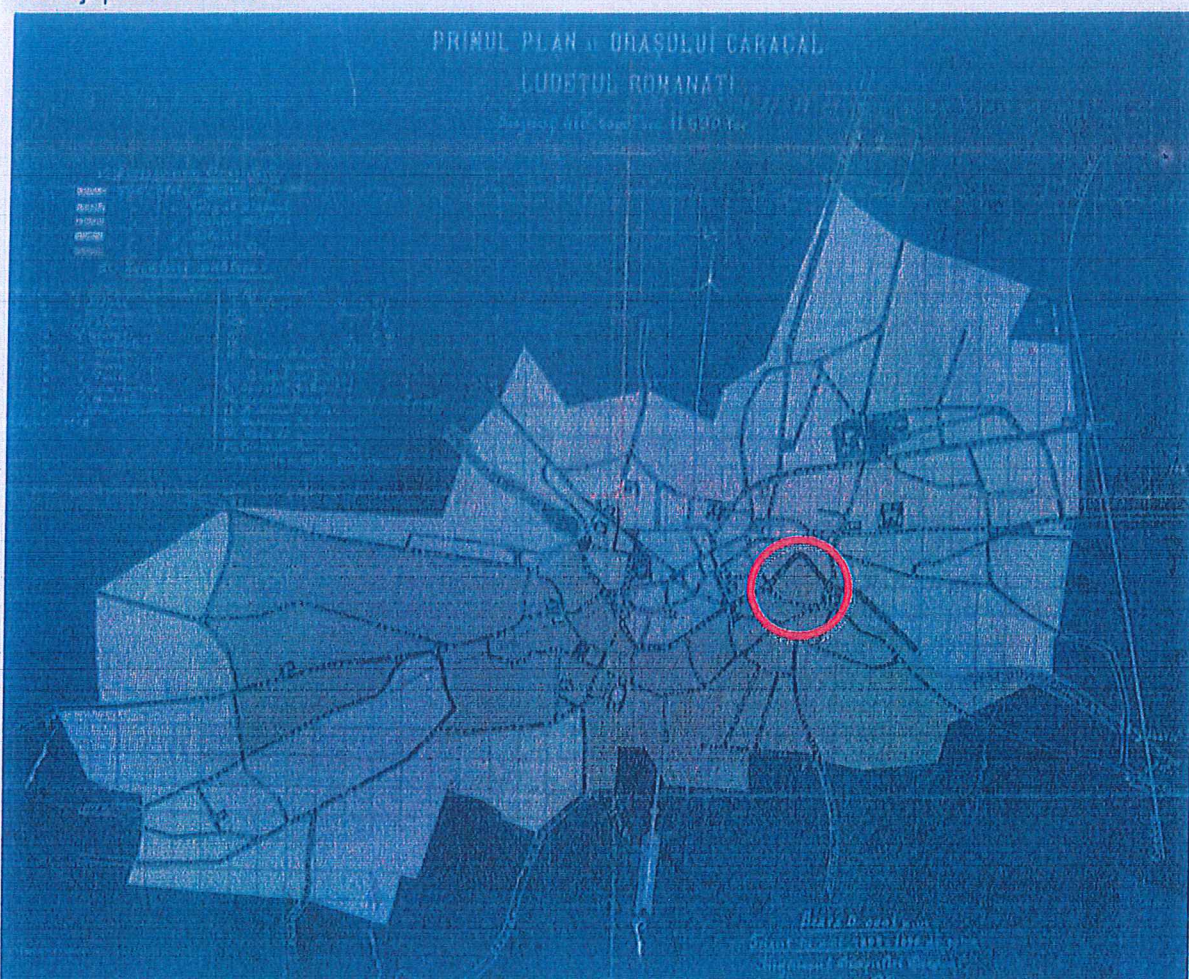
² <https://maps.arcanum.com/en/map/europe-19century-secondsurvey/?bbox=2703179.279259888%2C5482436.43367703%2C2721361.7373632244%2C5489535.522679015&layers=158%2C164>

I.1. Analiza istorica a zonei si a parcelei

Imobilul studiat se afla pe Strada 1 Decembrie 1918, pe care se afla imobilul ce face obiectul studiului se afla in zona unde niciodata nu a fost o zona de referinta istorica, cum ar fi strada pentru negustori sau strada pentru burghezimea tipului. Strada are o usoara panta intre str. 1 Decembrie 1918 si bulevardul Antonius Caracalla.

Dupa prima jumătate a sec XIX, a luat naștere orașul modern, prin construcția de edificii particulare impunătoare și edificii reprezentative pentru instituțiile administrative, canalizarea pârâului ce traversa orașul, pavarea străzilor și a șoselelor și amenajarea unei grădini publice.

Primul plan al orașului Caracal aparține inginerului G. Gruzănescu, (1895 – 1896) Aici apar informații cu referire la străzile localității, suprafața orașului de 410.500 ha, populația de 11.690 locuitori diviziunea orașului în 5 suburbii Protoseni, Târgul d'afară, Sf. Nicolae, Boldul, și Sf.Ion, localurile 12 biserici și alte instituții publice ale vremii.



Img. Primul plan al orașului Caracal ing. G. Gruzănescu (1895 – 1896). Sursa: Arhiva Nationala, Filiala Olt

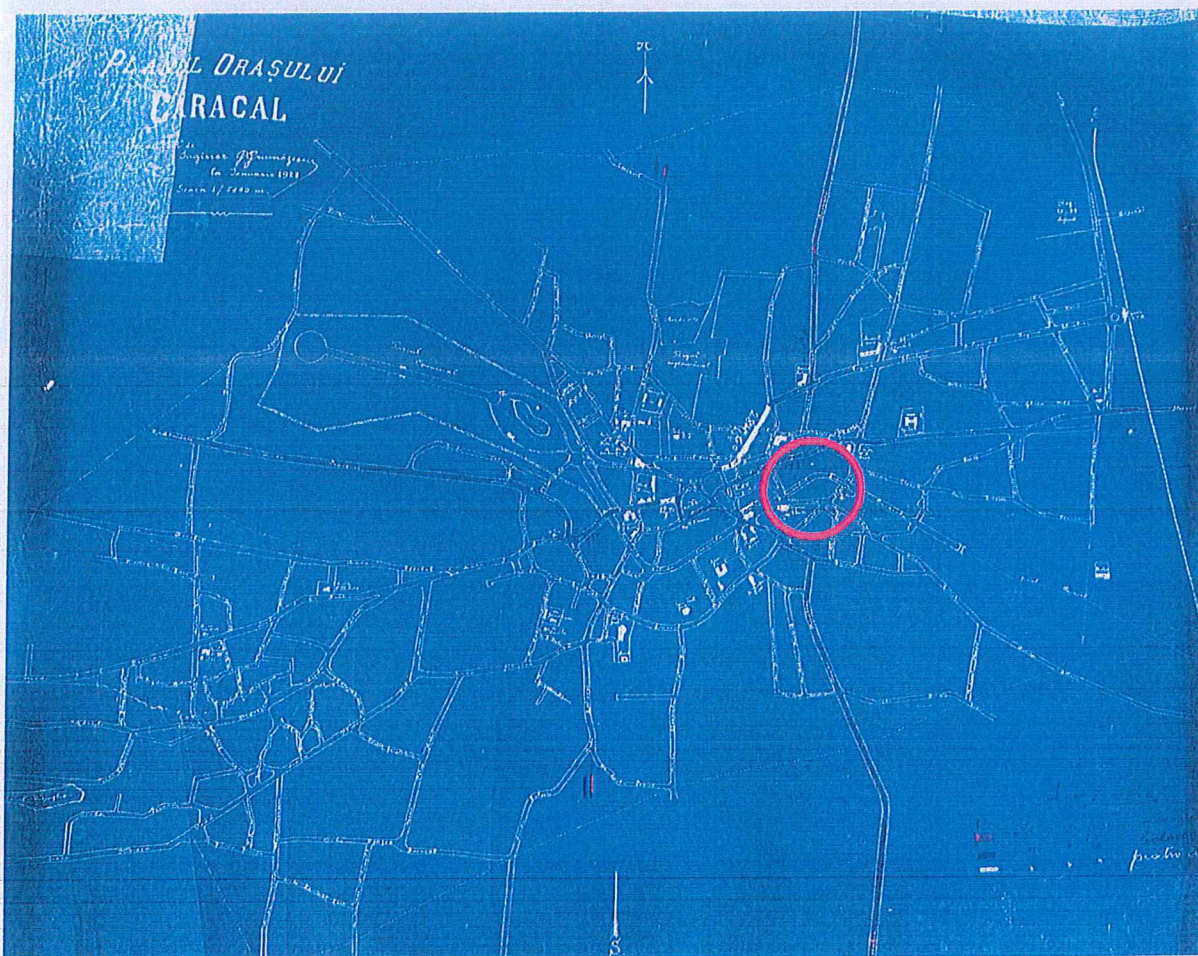
Dupa cum se poate observa insula urbana are o morfologie usor diferita. Putem observa modificari in trama stradala inainte si dupa canalizarea pârâului ce traversează orașul, process care s-a desfășurat in perioada 1906 - 1908³.

³ <https://www.primariacaracal.ro/wp-content/uploads/2022/03/MEMORIU-PUG-CARACAL-decembrie.pdf>

În ultimele două decenii ale secolului al XIX-lea, în Caracal existau cazinouri, grădini de vară, cafenele, restaurante.

Spre sfârșitul secolului al XIX-lea activitatea comercială s-a intensificat. În Caracal existau ateliere de croitorie, încălțăminte, fierarii, băcăni. S-a dezvoltat și industria ușoară, prelucrarea produselor agricole.

În perioada interbelică a avut loc o creștere economico-socială și dezvoltare a sistemului edilitar. Dintre lucrările edilitare cea mai importantă este canalizarea și alimentarea cu apă a orașului, al cărui proiect a fost întocmit de inginerul Edgar Rusu.



Planul orașului Caracal ing. G. Gruzănescu 1928. Sursa: Arhiva Nationala, Filiala Olt

Insula urbana studiată apare în planuri în forma cunoscută în contemporan în perioada interbelică. Din planul orașului de mai sus se poate observa că, insula urbanistică în forma actuală se găsește de peste 100 de ani. Ca și acum, în Nord era mărginită de Bulevardul Antonius Caracalla, la est de str. Plevnei, iar actuala str. 1 Decembrie 1918 apare la 1926, 1927, 1928 – drept strada Golești. În proximitate imediată față de insula urbanistică studiată se află Biserica Sf. Nicolae în sud-est și Uzina electrică și baile în sud-vest.





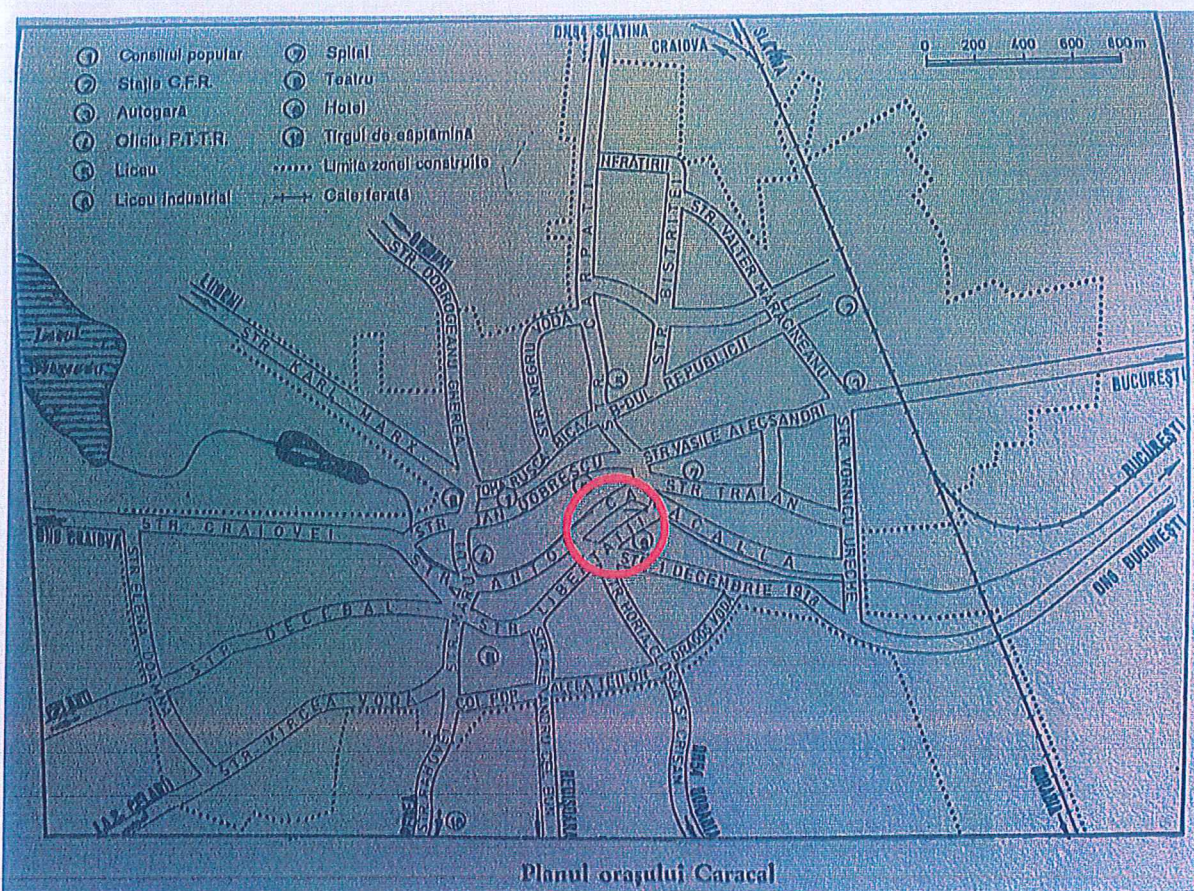
Planul orașului Caracal 1948. Sursa: Arhiva Nationala, Filiala Olt

Si in '48 se poate observa aceeași trama stradala fata de '20 in ce priveste insula urbanistica studiata, inca str. sudica apare ca str. Golesti si nu sunt mentionate locuintele care in prezent sunt declarate monument, se mentin punctele de reper Biserica Sf. Nicolae, Uzina electrica si baia comuna.

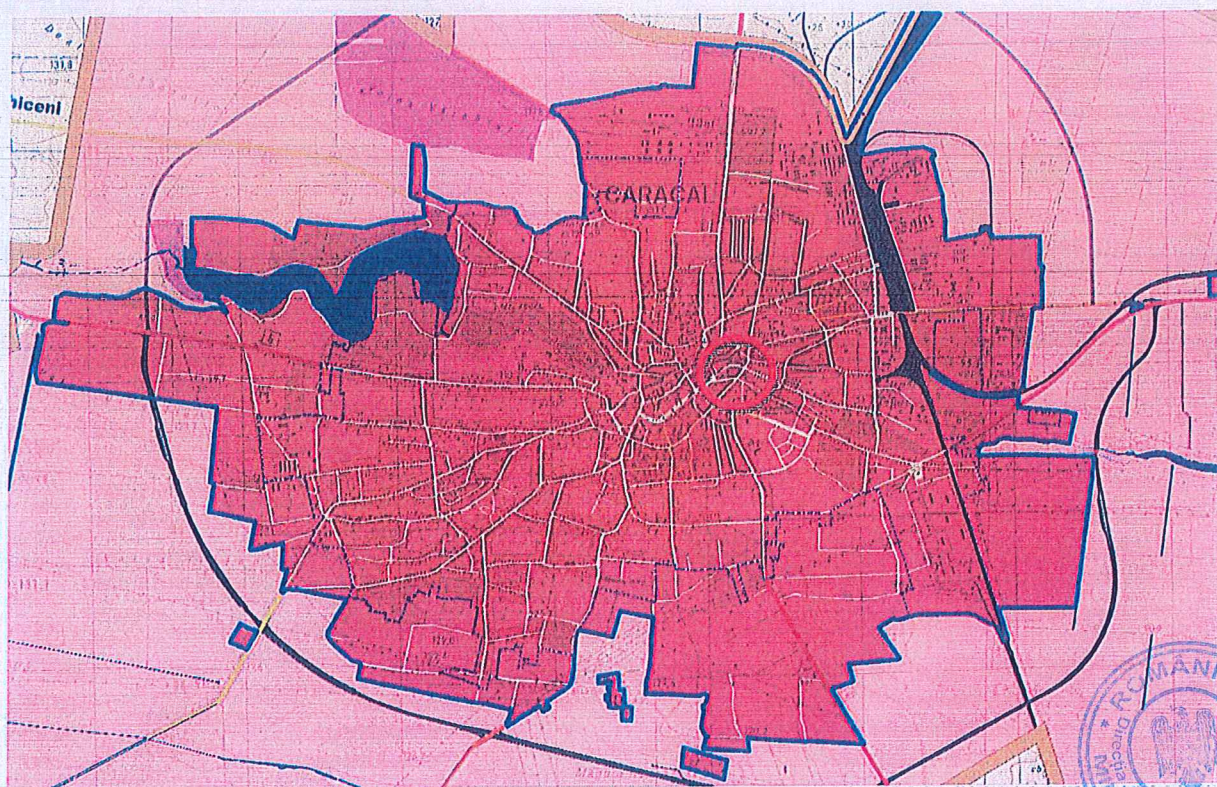
Pe planul la care facem referire, din reprezentarea grafică, se poate identifica foarte clar str. Golesti – actuala 1 Decembrie 1918 si strazile cu care se intersecteaza, dintre care cea mai bine structurata la acea vreme este bulevardul Antonius Caracalla.

In cartea "Judetele patriei Olt" publicata in 1980 apare planul de sistematizare a orasului Caracal, unde identificam str. 1 Decembrie 1918 dupa cum urmeaza.





Planul orașului Caracal – proiect de sistematizare - "Judetele patriei Olt" publicata in 1980



Planul orașului Caracal, suport pentru situația existentă a actualului PUG (harta din spatele hărții roșii) ar data din 1960

Planul de mai sus este primul plan pe care l-am identificat și despre care putem aprecia că face trecerea de la schemă de tramă stradală la planul cu calități topografice, dacă ne raportăm la faptul că sunt reprezentate grafic forme de relief, cursuri de apă, reprezentări de poduri, concomitent cu rigoarea tramei stradale, a scării de reprezentare și mobilarea fronturilor cu construcții până la nivelul identificării bisericilor, a barierelor, a fântânilor și a celor mai importante clădiri administrative.

Analizând o hartă din anul 1980, se poate observa că pe parcela beneficiarului era amplasată o locuință individuală, poziționată exact pe terenul identificat pentru edificare în cadrul PUZ-ului actual. Această locuință, care făcea parte dintr-o zonă rezidențială tradițională, a fost desființată în anul 2000, odată cu demersul urbanistic de reconfigurare a zonei. Harta din 1980 reflectă modul în care structura urbană era organizată la acel moment, iar dispariția locuinței la începutul secolului XXI sugerează o schimbare în funcționalitatea și utilizarea terenului. De asemenea, se poate observa că terenul respectiv a fost utilizat anterior pentru scopuri rezidențiale, ceea ce face ca propunerea actuală de reconstrucție să fie o continuare logică a caracterului zonei.

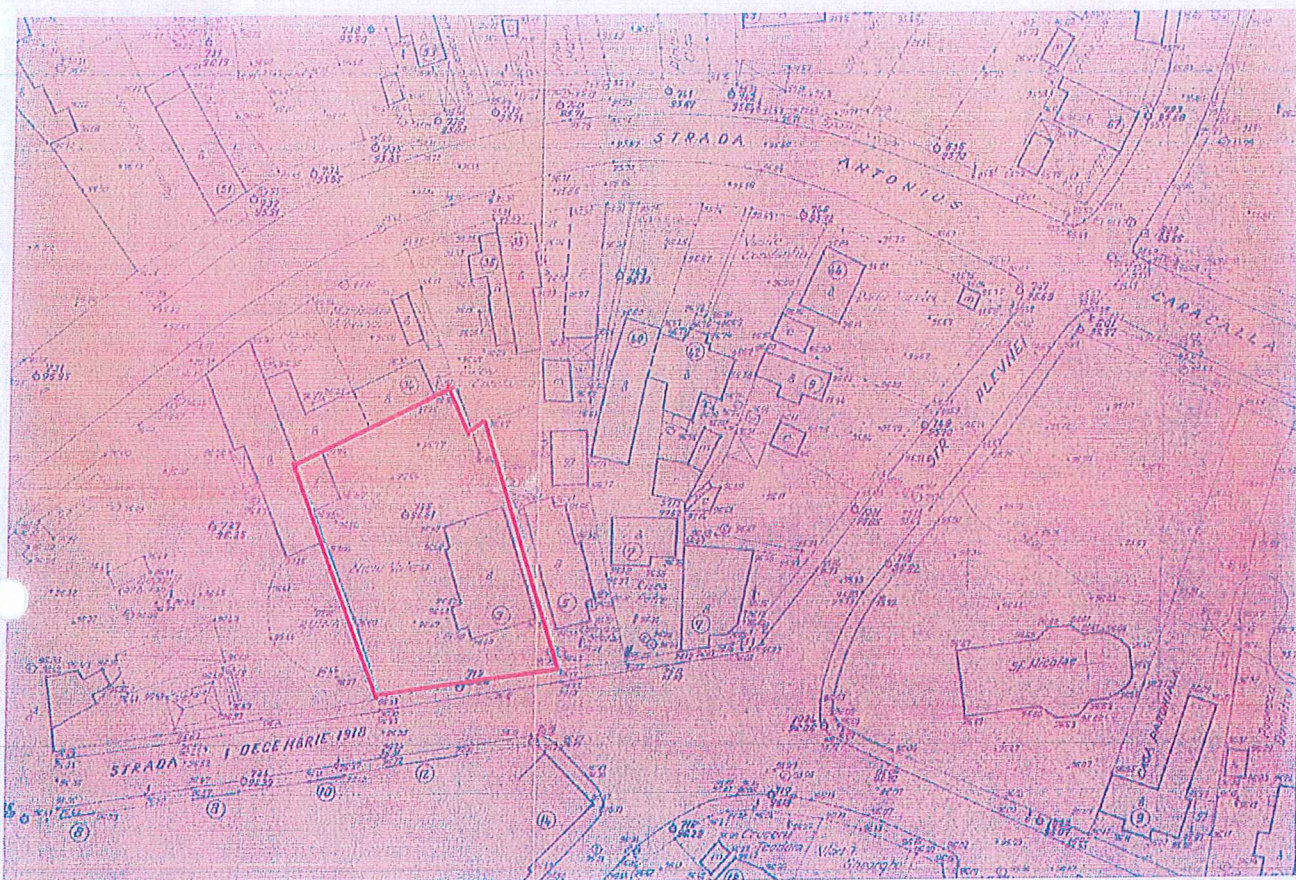
Prin prezenta documentație, se propune reconstrucția unei funcțiuni similare pe același amplasament, respectând reglementările propuse de PUZ-ul actual. Aceasta nu reprezintă doar o simplă reconstrucție, ci și o adaptare a funcțiunii la nevoile și standardele contemporane. Propunerea de a construi o locuință individuală pe același teren, la scara și cu caracteristicile reglementate în PUZ, se încadrează într-o evoluție urbanistică naturală, având în vedere istoricul zonei și tendințele de dezvoltare ale acesteia. Astfel, propunerea nu doar că menține funcționalitatea originară a terenului, dar și integrează noile cerințe urbanistice impuse de reglementările actuale, într-un mod care respectă continuitatea caracterului zonei.

Având în vedere istoricul acestei amplasări, propunerea reprezintă o evoluție organică a zonei, continuând tradiția urbanistică a locuințelor individuale într-un context adaptat nevoilor contemporane. De-a lungul decadelor, această zonă a evoluat, iar schimbările sale reflectă atât influențele externe ale dezvoltării urbane, cât și necesitatea de a răspunde cerințelor actuale ale locuitorilor. Astfel, proiectul propus nu doar că se aliniază cu dezvoltarea urbanistică anterioară, dar contribuie și la păstrarea unui echilibru între noile construcții și peisajul existent. Reconstrucția unei locuințe individuale cu includerea unor spații pentru profesii liberale pe același amplasament va asigura continuitatea funcțională și va permite integrarea armonioasă a noii construcții într-un peisaj urban în continuă schimbare.

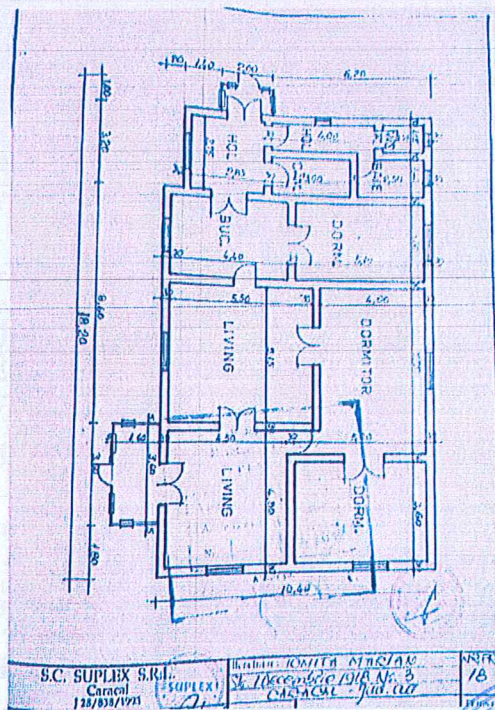
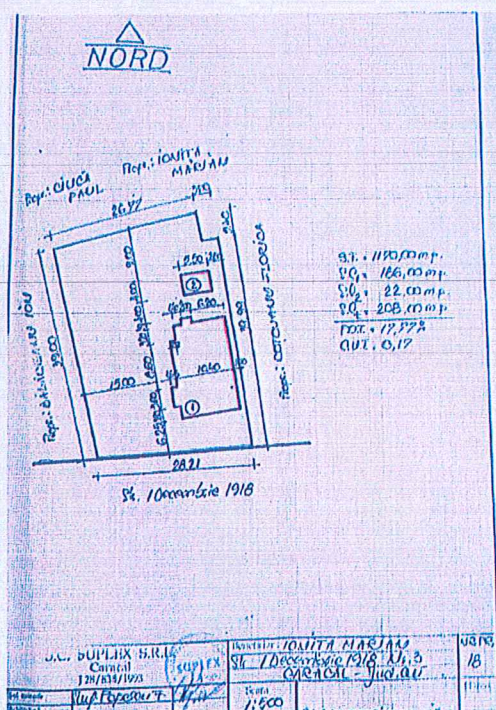
În prezent, terenul care a generat PUZ suferă de o disfuncționalitate semnificativă, dat fiind că pe teren lipsește obiectul arhitectural principal, vizibil la strada și există doar o anexă de depozitare. Această absență a unei construcții principale afectează coerența și integrarea zonei în contextul urbanistic general, întrucât terenul nu îndeplinește rolul său urbanistic de a oferi un spațiu funcțional corespunzător cerințelor de dezvoltare. Lipsa unui obiect arhitectural pe amplasament face ca zona să fie percepută ca incompletă, ceea ce poate genera o stare de disconfort vizual și funcțional pentru locuitorii și vizitatorii acestei zone.

Prin urmare, investiția propusă reprezintă o oportunitate de a corecta aceste disfuncționalități, prin integrarea unui obiect arhitectural adecvat pe terenul respectiv. Astfel, se va asigura nu doar îmbunătățirea aspectului vizual al zonei, dar și al funcționalității acesteia, contribuind la o dezvoltare urbanistică armonioasă și adaptată nevoilor actuale ale comunității. Reconstruirea unui obiect arhitectural pe terenul respectiv va restabili legătura cu istoria urbanistică a zonei și va sprijini integrarea armonioasă a noii construcții în contextul urban existent.





Plan al orasului Caracal, data 1980 din planurile de sistematizare pastrate in arhiva autoritatilor locale ale Mun.



Extrase din Autorizatia de desfiintare nr 1 din 28.02.2001, emisa de Primaria Mun. Caracal





Harta aeriana, 2024. Google maps

În imaginea de mai sus apar construcțiile, parcelele și străzile actuale. Se observă o dezvoltare organică a țesutului construit cu o tendință spre urbanizare, consecință a globalizării. Insula urbanistică studiată are ca regulă de amplasare în parcelă – aliniamentul la stradă cu câteva parcele - construcțiile retrase. De asemenea, vis-à-vis se regăsește alinierea la stradă. Această amplasare în parcelă este datorată și funcțiilor construcțiilor: servicii comerciale (Florarie Eden, Qfort, New Mob Expansion, Tehnico Medicale, Automet, XXL Materiale de Construcție) și locuire.

Imobilul ce face obiectul studiului este un lot cu suprafața de 1.197,00 mp. Pe teren există două construcții supraterane, care datează din 2001 cu funcțiune de construcții anexă cu o suprafață de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de înălțime parter – acestea vor fi păstrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3,00m între acestea și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale. Detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construcție, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesii liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă. Construcția propusă se dorește a fi amplasată cu o retragere de minim 3,00m, pentru a se respecta regula de amplasare în parcelă a construcțiilor imediat învecinate – est și vest. În suprafața rămasă liberă se poate crea o zonă de vegetație pentru ca trecerea de la stradă la construcție să fie treptată.





Imaginea 3. Perspectiva str. 1 Decembrie 1918 nr 3, 2024. Google maps

Caracteristicile zonei protejate

Protejarea monumentelor istorice se realizează și prin instituirea zonei de protecție, conform art. 9 alin.(1) al Legii 422-2001

„(...) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.”

Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziția arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică (artere, prospecte).

În majoritatea situațiilor, zonele de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor se limitează la vecinătatea imediată a acestora. Reducerea zonelor de protecție de la 100 m. așa cum instituie cu caracter tranzitoriu Legea 422-2001 este motivată de optimul urmărit între nevoia de protecție și constrângerile procedurilor administrative legate de monitorizarea și controlul activităților din zona de protecție.

Zone de protecție extinse au fost delimitate doar pentru acele monumente care beneficiază de perspective directe ample ori au o volumetrie care generează perspective directe ample. Acestea se găsesc pe str. C. Dobrogeanu Gherea (Foișorul de Foc) Str. Mihai Viteazul, Cuza Vodă și Craiovei (în raport cu Parcul Poroineanu). Valorile urbanistice se materializează cu precădere în interiorul perimetrului delimitat de Str. Bogdan Petriceicu Hasdeu, Marului și Andrei Muresanu.

Caracteristicie zonei:



Imobilul (terenul si constructiile) se afla in zona ZC5 – Zona centrala perimetrata care este zona istorica protejata de remanenta marturiilor urbanistice ale dezvoltarii clasei burgheziei agricole situate in centrul mun. Caracal, se invecizeaza in partea de nord cu ZC4 si ZC3. Zona cuprinde monumente aflate in Lista Monumentelor Istorice precum si cladiri cu valoare ambientala (SIR 3 potrivit studiului istoric). Conform Certificatului de Urbanism nr 285 din 20.12.2023, care citeaza studiul istoric elaborat, aceasta zona cuprinde in cea mai mare parte un ansamblu urban (clasificat eronat ca monument), potrivit studiului istoric se propune declassarea acestuia pentru lipsa unei coerente care sa justifice regimul de protectie ca MI pentru toate imobilele. Zona se caracterizeaza prin constructii de paxim P+1-2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); cu functiunea dominanta locuirea dar incluzand un numar de servicii de interes public.



Imaginea 4. Detaliu zona istorica de referinta 03. PL 04 - U.T.R. PLANSA PENTRU PRIMARIE - ZONA ISTORICA PROTEJATA_38. <https://www.primariacaracal.ro>. 2024

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice. Necesari de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa, nu se afla in imediata vecinatate cu o constructie declarata monument, cele mai apropiate sunt dispuse vis-à-vis. Avand in vedere faptul ca se propune prin PUZ o retragere de 3m a constructiei propuse si o inaltime maxima de P+2, se poate considera ca are un impact favorabil zonei construite.

Terenul care a generat PUZ se afla la distanta cea mai mica fata de monumentele istorice: cod LMI OT – II – m – B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod LMI OT – II – m – B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale



și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ și pozitiv contextual urban.

Conform Planului Urbanistic Zonal al ZCP al Municipiului Caracal întocmit de Irina Calinescu BIA, agresiunile zonei și starea fizică a clădirilor sunt generate de: lipsa de întreținere, ruptura urbanistică produsă de intervențiile din anii 1960-1980 și lipsa unei baze de date asupra valorilor urbanistice și arhitecturale.

Valoarea zonei este dată de clădirea Hagiescu Miriste, construită la 1895 și de parcul natural Constantin Poroineanu-întrarea sudică a parcului.

Gradul de protecție:

Prin PUG s-a impus protejarea valorilor urbanistice, arhitecturale și memoriale amplasate în zona istorică centrală de o manieră difuză. Această protecție se realizează individual prin clasarea în Lista Monumentelor Istorice, prin protecție zonală și prin instituirea unei Zone Construite Protejate (ZCP) de interes local.

Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziția arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică (artere, prospecte).

În majoritatea situațiilor zonele de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor se limitează la vecinătatea imediată a acestora. Reducerea zonelor de protecție de la 100 m. așa cum instituie cu caracter tranzitoriu Legea 422-2001 este motivată de optimul urmărit între nevoia de protecție și constrângerile procedurilor administrative legate de monitorizarea și controlul activităților din zona de protecție.

Zone de protecție extinse au fost delimitate doar pentru acele monumente care beneficiază de perspective directe ample ori au o volumetrie care generează perspective directe ample. Acestea se găsesc pe str. C. Dobrogeanu Gherea (Foișorul de Foc) Str. Mihai Viteazul, Cuza Vodă și Craiovei (în raport cu Parcul Poroineanu).

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 Din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.”

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Desfășurata stradala





Perspectiva str. 1 Decembrie 1918. Google maps. 2024

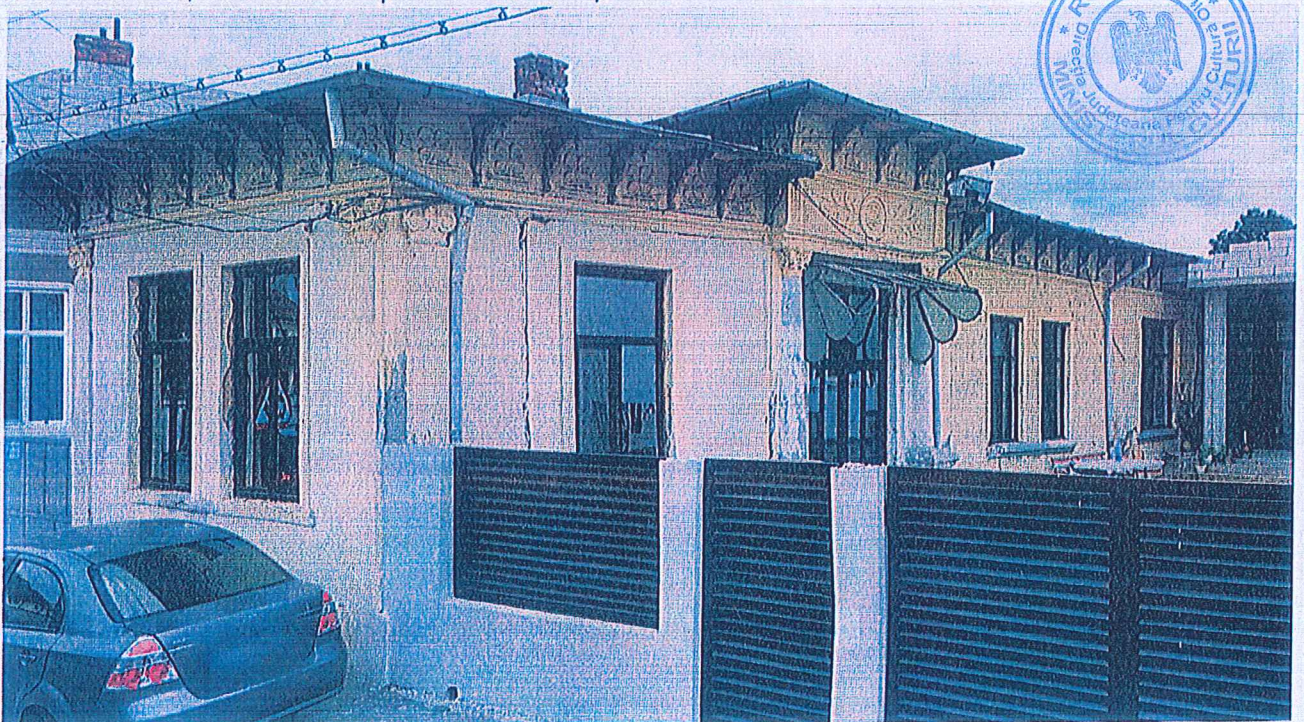
Perspectiva din imaginea 5 reprezinta cea mai importanta pozitie din punct de vedere al imaginii urbane si de protectie istorica, cu biserica – cap de perspectiva, avem un tesut urban destul de clar in partea sudica – unde se pot vedea cele doua monumente – locuinte individuale. Totodata, pe latura nordica a strazii 1 Decembrie 1918 tesutul construit nu prezinta o regula clara de construire, nu este stabilit un aliniament clar, iar terenul beneficiarului nefiind construit la strada, apare ca o disfunctionalitate si o rupere de ritm.

Cromatica fatadelor este una neutra, pornind de la o cru pana la gri deschis.

Toate constructiile au parterul inaltat. In general, parterul cladirilor adaposteste functiuni de locuinta si functiuni comerciale.

Analiza limbajului arhitectural

Monumentele care au generat zona de protectie, in cazul terenului beneficiarului sunt in prima instanta cele de vis-à-vis, a se vedea si in plansele anexa ale prezentului studiu.



LMI OT-II-m-b-08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918 nr.10/ inc. sec. XX. Google maps. 2024



LMI OT-II-m-b-08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918 nr.12/ inc. sec. XX. Google maps. 2024

Astfel, de-a lungul frontului stradal intalnim cladiri ce marcheaza inceputul secolului al XX-lea si sfarsitul secolului XX, constructii cu forme rectangulare, cu frontoane si ferestre decorate. Intalnim constructii ornamentate, in contrast cu constructii cu ferestre dreptunghiulare, fara nici un ornament si fara valoare culturala. Strada este un amestec de cladiri cu valoare culturala si cladiri mai noi, de data relativ recenta (perioada comunista).

Un aspect important este tratarea fatadelor, care nu sunt toate finisate prin planuri continue, unele prezentand bosaje orizontale de inspiratie renescentista.

In pincipiu, constructiile aflate pe strada 1 Decembrie 1918 nu au foarte multe elemente comune, avand fiecare aspect unic.

Vecinatatile imediate ale terenului beneficiarului, in nord (spatele terenului), est si in vest nu au o valoare arhitecturala si nu creaza o regula de amplasare in parcela.



Vecin imediat fata de beneficiar in partea de vest –str. 1 Decembrie 1918. Google maps. 2024. Fara valoare istorica.





Vecin imediat fata de beneficiar in partea de est –str. 1 Decembrie 1918. Google maps, 2024. Fara valoare istorica.

VALOAREA IMOBILULUI STUDIAT

Scopul studiului este de a demonstra ca pe parcela beneficiarului se poate construi investitia propusa **“ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE”**. In cadrul prezentului studiu se studiaza la nivel macro, proiectul fiind de tip Plan Urbanistic Zonal. Detaliile imobilului si modalitatea de incadrare in tesutul construit se va face in etapa de Autorizare de Construire.

Importanta in raport cu fondul construit existent

Imobilul de pe Strada 1 Decembrie 1918 Nr. 3, este un teren cu laturile oarecum drepte cu o intrerupere in zona de nord-est a terenului. De altfel terenul privit din str. 1 Decembrie 1918 Nr. 3 pare dreptunghic fara a fi deranjant de intreruperea din partea nord-vestica.

In interiorul parcelei se doreste construirea unei locuinte P+1 incluzand spatii pentru profesii liberale precum: atelier de pictura, avocatura, arhitectura, etc. Constructia este conditionata si nu va genera un flux de autoturisme. Parcarea se va face in interiorul parcelei. Anexa existenta va ramane nemodificata.

Consideram ca imobilul beneficiarului este situat in afara zonei de protectie a monumentului istoric (imediate vecinatate), in zona cu redus de protectie. Valoarea sa culturala este data de ansamblul urban in care se afla. Prin constructia noua se poate veni cu un plus valoare zonei culturale si poate completa perspectiva intr-o maniera armonioasa.

Elemente arhitecturale ale imobilului studiat

Volumetria constructiei propuse pe imobilul studiat



Construcția propusă va avea fațadele principale spre strada și spre partea estică a terenului (fațade care se vor vedea și în perspectivă cu biserica). Construcția propusă se dorește în stil neoclasic, care va aduce un plus de valoare zonei istorice. Planimetric, construcția va avea volumetria rectangulară.

Prin studiul istoric realizat, s-a efectuat o analiză detaliată a zonei și a necesității investiției propuse, ținându-se cont de contextul urbanistic și de evoluția arhitecturală a acesteia. Studiul a permis identificarea caracteristicilor zonei, a structurii sale urbanistice și a tipologiilor arhitecturale existente, iar rezultatele acestei analize subliniază oportunitatea și adecvarea proiectului în cadrul actual al dezvoltării urbane. Astfel, s-a confirmat că investiția nu doar că se aliază cu cerințele și reglementările de zonă, dar și răspunde unei nevoi actuale de dezvoltare, contribuind la îmbunătățirea și completarea structurii urbane existente.

Volumul noii construcții va fi propus cu respectarea reglementărilor urbanistice propuse la faza de PUZ (Plan Urbanistic Zonal) în documentația de autorizare a construcției. Volumetria va fi compatibilă cu caracteristicile zonei și cu parametrii stabiliți prin reglementările urbanistice locale, asigurându-se astfel o integrare armonioasă a noii construcții în peisajul existent. Se va pune accent pe menținerea echilibrului estetic și funcțional, având în vedere evoluția și necesitățile zonei.

Concluzie

Din analiza poziției imobilului studiat, în funcție de monumentele aflate în zona, trama stradala, parcelar, regulile de amplasare în parcelă, valorile arhitecturale - se desprinde concluzia conform căreia construirea investiției propuse prin PUZ poate influența pozitiv țesutul urbanistic în care se află, nu afectează trama stradala iar monumentele istorice cele mai apropiate sunt la distanțe suficient de mari și opuse ca poziție, încât să fie afectate de intervențiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă.

Intocmit,

S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L.

Arh. Ionescu Aurel Lazăr

Arh. Tatiana Andrei

