

- **BENEFICIAR: VIZANTE TOMA**

OBIECTIV: STUDIU ISTORIC SI CONSULTATIV PENTRU ETAPA P.U.Z. PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"

- **AMPLASAMENT: Strada Heliade Radulescu nr. 9, Caracal, jud. Olt**
- **PROIECTANT: S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L.**
- **FAZA: STUDIU ISTORIC SI CONSULTATIV PENTRU FAZA P.U.Z.**
- **DATA: 2024**



**STUDIU ISTORIC SI CONSULTATIV PENTRU ETAPA P.U.Z.
PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE
INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"**

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 aspii. Caracalul a fost moșie a boierilor Craiovești și Brâncoveni, jupânița Marga fiind soră bună după mamă cu domnitorul Neagoe Basarab și fiică a lui Pârveu 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 Călugărușul cumpără de la jupânița Marga din Caracal satul Fălcoii cu 35.000 aspii (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 voievod 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, Silișteea Crăceștii Dracului, Cilieni, Tia, Illiceni, 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 edificii 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 Iacomî, Iuvan negustoriul, Dumitru Grecu, Stan și Căzan pârcălabi, Jițea județul cu 12 pârgari 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 înaintea 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 Pârnu logofăt Fărcășanu, pentru lucrul caselor domnești din Caracal", fapt ce dovedește importanța pe care domnitorii Țării Românești o acordau Curții Domnești din reședința Romanaiilor.¹

În urma păcii de la Passarowitz 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.

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.

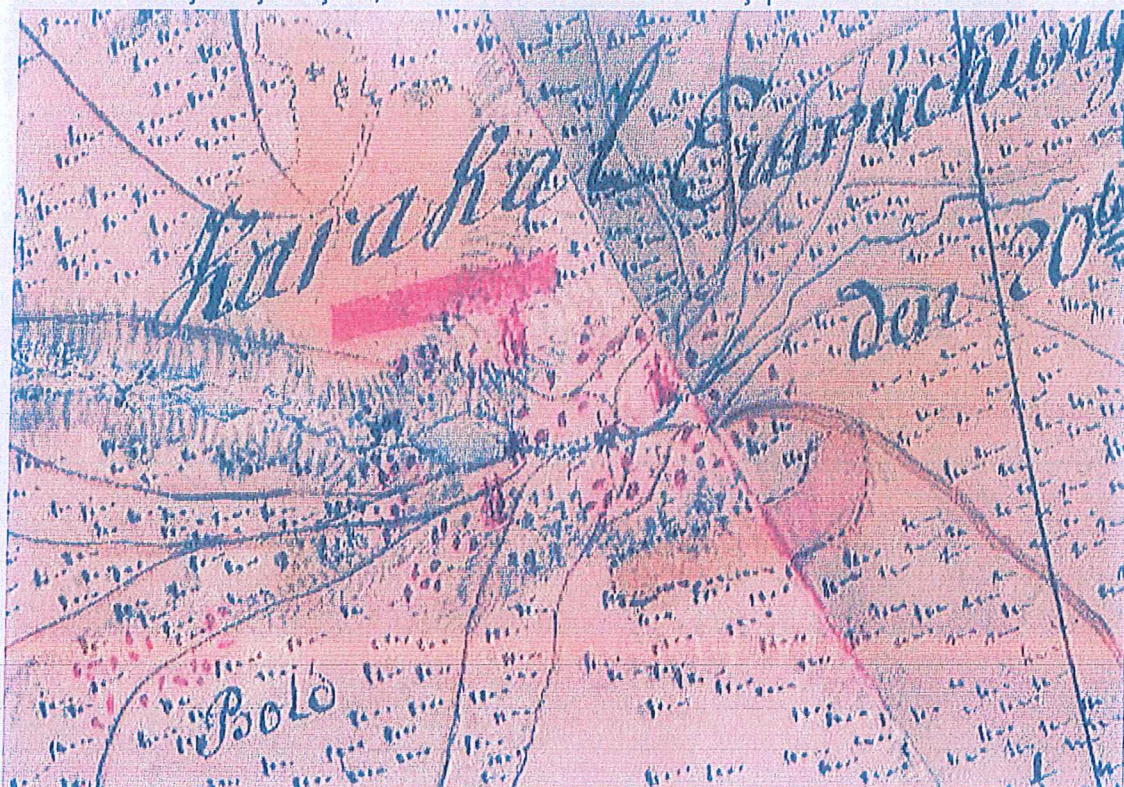
Harta întocmită de Specht în 1790 (un prim plan al orașului) îl arată, înconjurat de păduri și de o poiană acoperită de vii care-i dau forma rotundă și în care se vede răscrucea a numeroase drumuri comerciale.



O perioadă știrile despre Caracal se răresc pentru ca în ultimele decenii ale secolului al XVIII-lea să aflăm că „Mihai vodă Șutu, dăruie moșia orașului Caracal, boierului Filipescu ca un lucru slobod ce era”. La rândul său banul Constantin Filipescu, va dăruie în anul 1793 moșia lui de 14.000 de pogoane, orașului, cu

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

condiția „...să o stăpânească orășenii și purtând grija cu a lor cheltuială pentru toate orânduielele 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 cărei dezvoltare se va contura în secolele următoare.



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

1. DATE GENERALE:

Obiectul studiului istoric este terenul care a generat PUZ are o suprafața de 500,00 mp, situat în partea central perimetrală de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu și este în proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Pe teren există o construcție cu funcțiunea de locuință cu o suprafața de 86,00mp, cu acte, locuința edificată în 2013, regim de înălțime parter. Prin prezenta documentație se dorește construcția altui corp de clădire, amplasat la strada (pe locul unei vechi construcții care a fost desființată, fapt pentru care a și rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nou propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației PUZ la care face referire acest studiu istoric. Se vor propune funcțiuni precum servicii comerciale compatibile cu locuirea.

Imobilul se află la periferia subzonei istorice de referință nr. 03 – str. Heliade Radulescu cu deschidere la strada de 11,35m. Locuința existentă pe teren 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. Heliade Radulescu nr.9, are categoria de folosință curți construcții, liber de sarcini și este proprietatea domnului Vizante Toma, conform: extras de carte funciara nr. 51680.

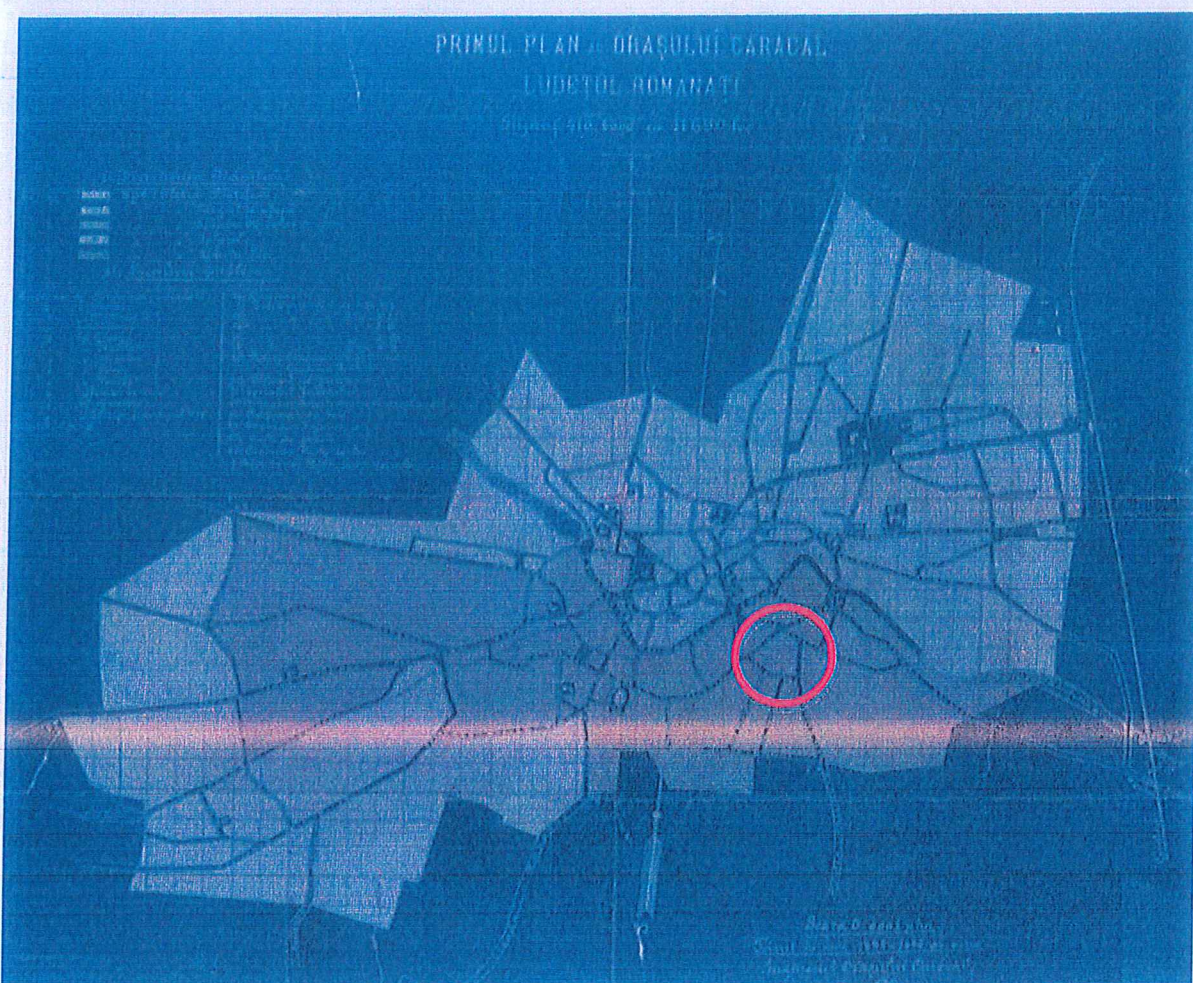
Deoarece imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice, **studiul istoric** cuprinde în analiza imobilului vizat, toată insula urbanistică din care face parte, aceasta fiind delimitată de străzile: Heliade Radulescu, Iancu Jianu, Calea București și str. General Gheorghe Magheru.

Analiza istorică a zonei și a parcelei

Imobilul studiat se află pe Strada Heliade Radulescu nr 9, imobil ce face obiectul studiului. Din primul plan al orașului Caracal, care aparține inginerului G. Gruzănescu, (1895 – 1896) putem observa ca apare insula urbanistică în aceeași formă ca și astăzi. Tot în această perioadă 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.

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. Dupa cum putem observa în planul de mai jos nu există menționată nicio clădire importantă pentru vremea respectivă.





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 asemanatoare. Putem observa modificari in trama stradala inainte si dupa canalizarea pâraului ce traversează orașul, process care s-a desfășurat în perioada 1906 - 1908³.

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.



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



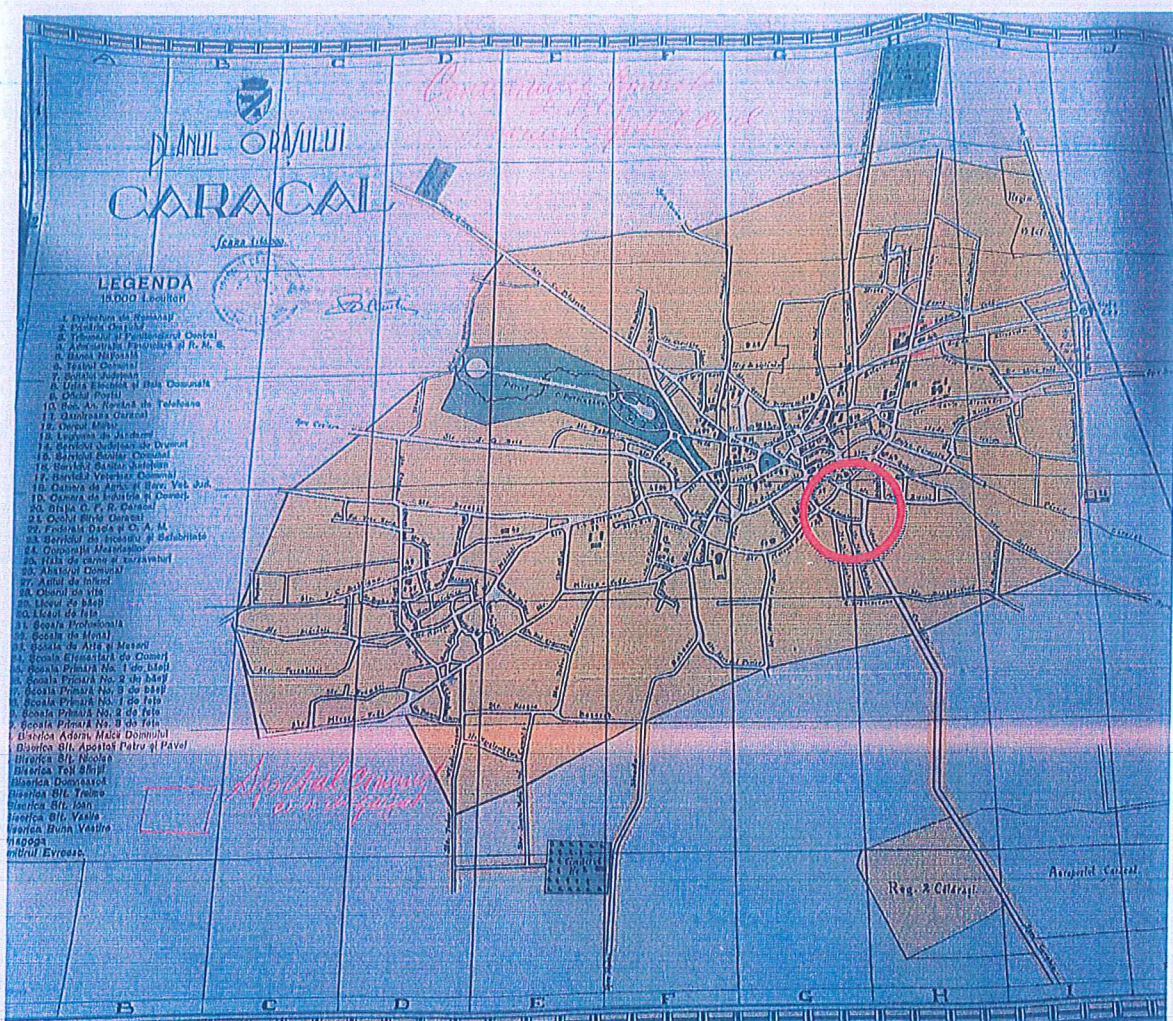
Planul oraşului Caracal ing. G. Gruzănescu 1928. Sursa: Arhiva Nationala, Filiala Olt

Insula urbana studiata apare in planuri in forma cunoscuta in contemporan in perioada interbelica.

Din planul orasului de mai sus se poate observa ca, insula urbanistica in forma actuala se gaseste de peste 100 de ani. A fost schimbata numele strazilor dupa cum se poate observa si in planul de mai sus dar si planul din 1948, la Nord in loc de actuala str. Calea Bucuresti se afla str. Mihai Bravu, actuala str. Iancu Jianu – se regasea sub numele de str. Maresal Averescu, actuala strada General Magheru se regasea sub numele de str. Corabiei.

Pe de alta parte strada I.E. Radulescu isi pastreaza numele de peste 100 de ani. Singura cladire mentionata cu valoare pe planul de mai sus se poate observa ca apartine unei alte insule urbanistice de vis a vis si se afla la o distanta de peste 50m fata de actuala parcela a beneficiarului, corespunde in prezent cu constructia care gazduieste in prezent Scoala nr. 2 iar in 1928 gazduia Scoala Profesionala.



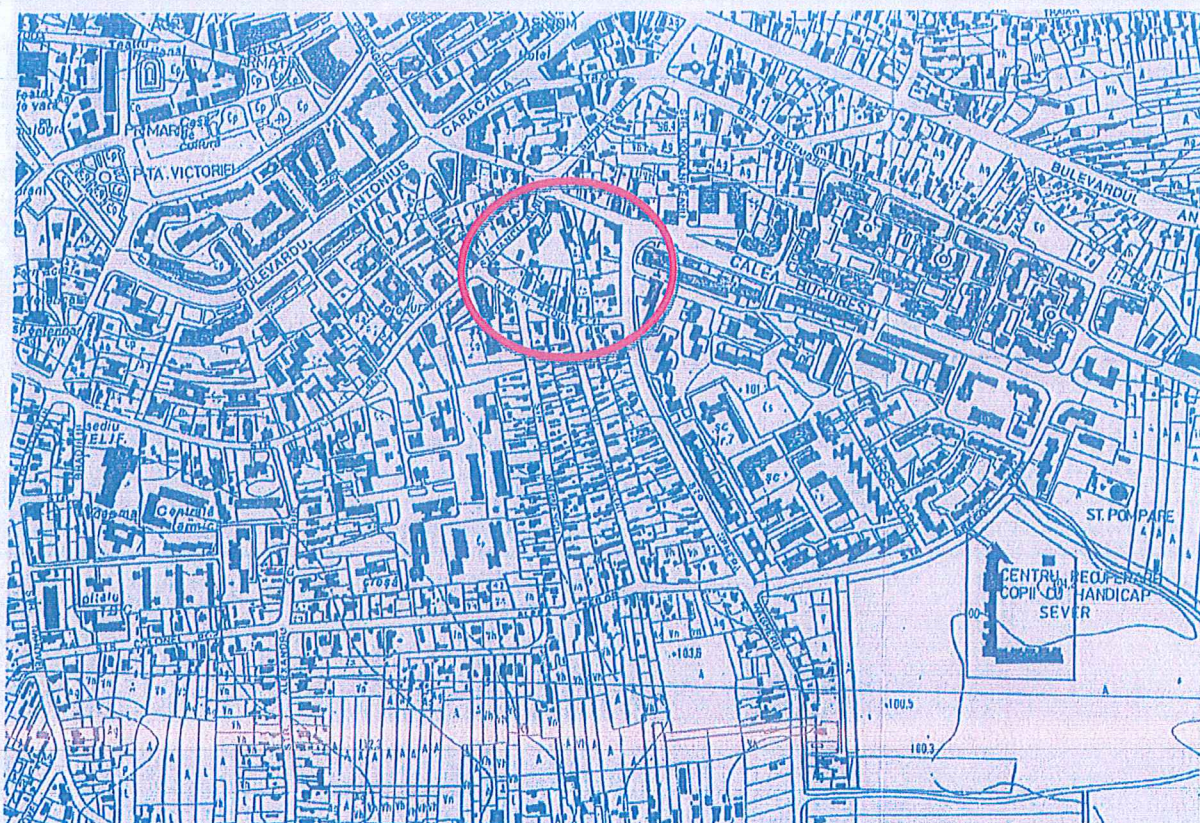


Planul orașului Caracal 1948. Sursa: Arhiva Nationala, Filiala Olt

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 Scoala Profesionala, Biserica Sf. Nicolae, Uzina electrica si baia comunala.

Pe planul la care facem referire, din reprezentarea grafică, se poate identifica foarte clar str. I.E.Heliade si strazile cu care se intersecteaza.





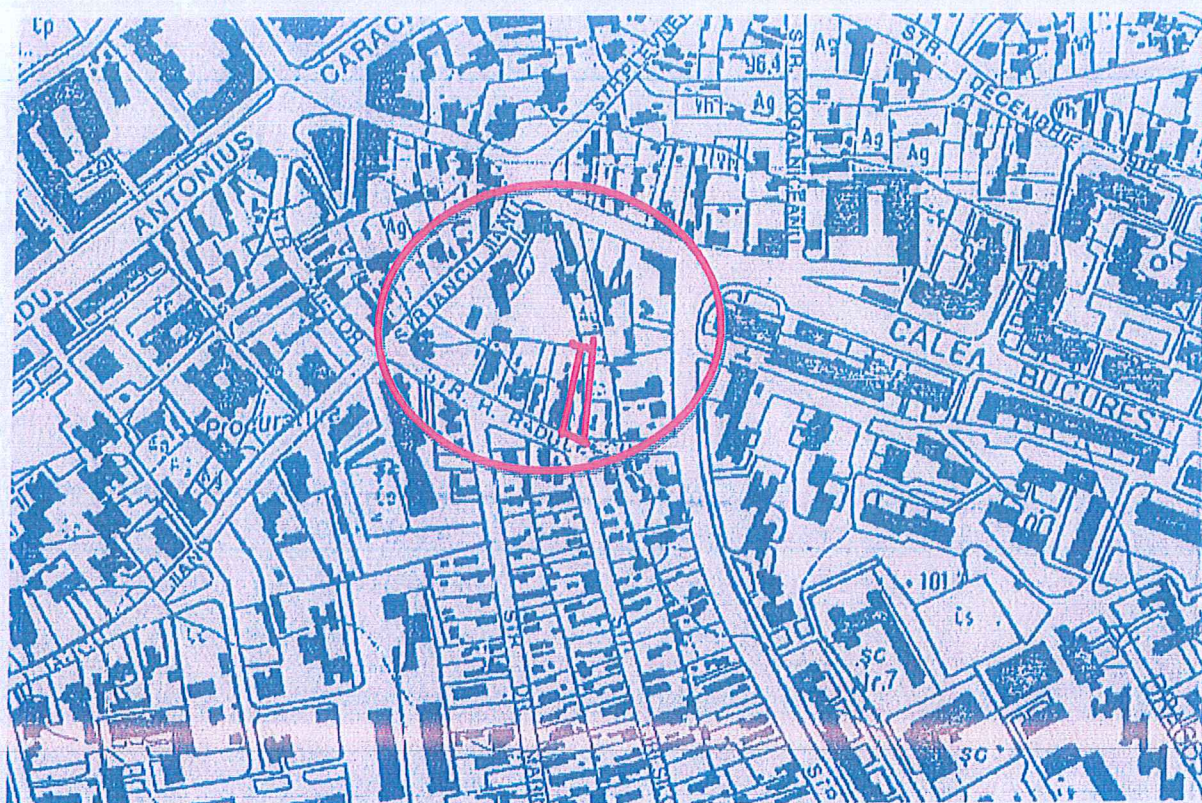
Img. Plan nedatat, indentificat in planurile de sistematizare aflate in arhiva Primariei Caracal.

Planul nedatat de mai sus se afla ca incadrare in timp dupa 1948, si se poate observa ca este reprezentativ lucrarilor de sistematizare facute pana in 1980, deducem ca ar corespunde perioadei (1950-1980). Strazile mentionate mai sus sunt redenumite cu numele care se regasesc si astazi: calea Bucuresti, str. Iancu Jianu, str. General Magheru, constanta ramane I.H. Radulescu.

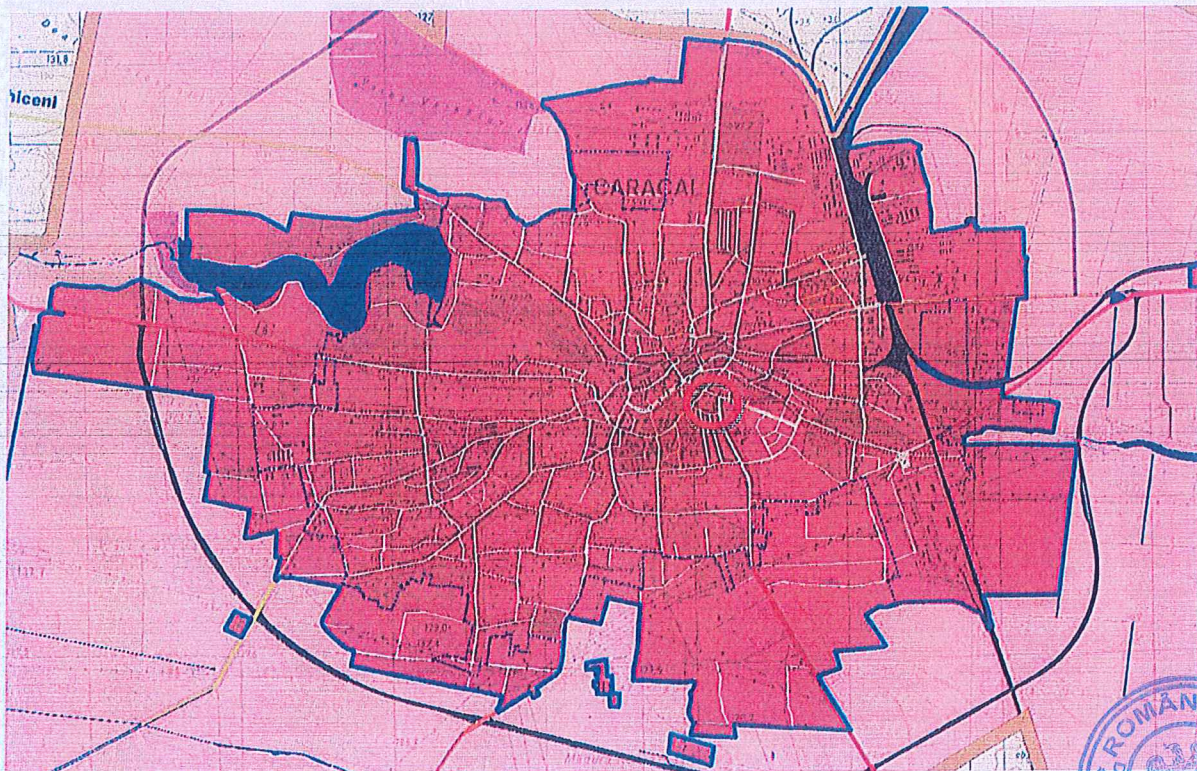
Pe acest plan, se observă clar că insula urbanistică studiată a fost ocolită de proiectele de sistematizare care au vizat alte zone ale oraşului, cum ar fi construcţia de blocuri rezidenţiale şi instituţii. În locul unor intervenţii urbanistice majore, zona s-a dezvoltat într-un mod organic, fără o planificare centralizată riguroasă. Morfologia neregulată a parcelelor şi a construcţiilor din această insulă este un indiciu evident al acestui tip de dezvoltare spontană. Dimensiunile mici ale investiţiilor, predominante în zonă, reflectă un caracter urban mai puţin intensificat, unde casele şi micile afaceri familiale au fost cele mai frecvente tipuri de construcţii, amplasate direct la stradă.

Această dezvoltare organică, care a rămas relativ neafectată de proiectele mari de sistematizare, este un punct central al planului, iar această funcţiune continuă să se propună şi prin investiţia urbanistică actuală. Investiţia propusă respectă şi se aliază la tradiţia zonei, sugerând o dezvoltare care păstrează dimensiunile mici ale construcţiilor şi o utilizare mixtă a terenului, unde funcţiunile rezidenţiale se îmbină cu cele comerciale, similar cu structura existentă. Astfel, se propune o continuare a caracterului organic al zonei, cu investiţii care vor întări acest tipar urbanistic, menţinând în acelaşi timp şi coerenţa cu morfologia locală.





Img. Plan nedatat, indentificat in planurile de sistematizare aflate in arhiva Primariei Caracal.



Planul orasului Caracal, suport pentru situatia existenta a actualului PUG (harta din spatele hasurii rosii ar data din 1960)

Prin documentația PUZ, se propune reconstrucția unei funcțiuni similar cu cea care a fost gazdita istoric vorbind 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 cu un mic spațiu comercial la parter 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.

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 locuință în aliniamentul din spate, care poate fi observată ca a fost de fapt o anexă convertită în locuință, care, în prezent nu satisface nevoile familiei beneficiarilor. 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. Aceasta poate fi dovedită în principal prin lipsa acoperirii calcanului vecinului, care prin demolarea vechii construcții care era pe teren, a născut o disfuncționalitate morfologică.

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.

Caracteristicile zonei protejate

Zona este funcțională mixtă, fiind formată din clădiri de locuit și altele de funcțiuni complementare locuirii (firme de comerț, servicii locale de vânzări bunuri, etc). Disponibilitatea clădirilor pe parcelă este în general retrasă cu 2 - 3 m sau dispusă pe aliniament pe această stradă.





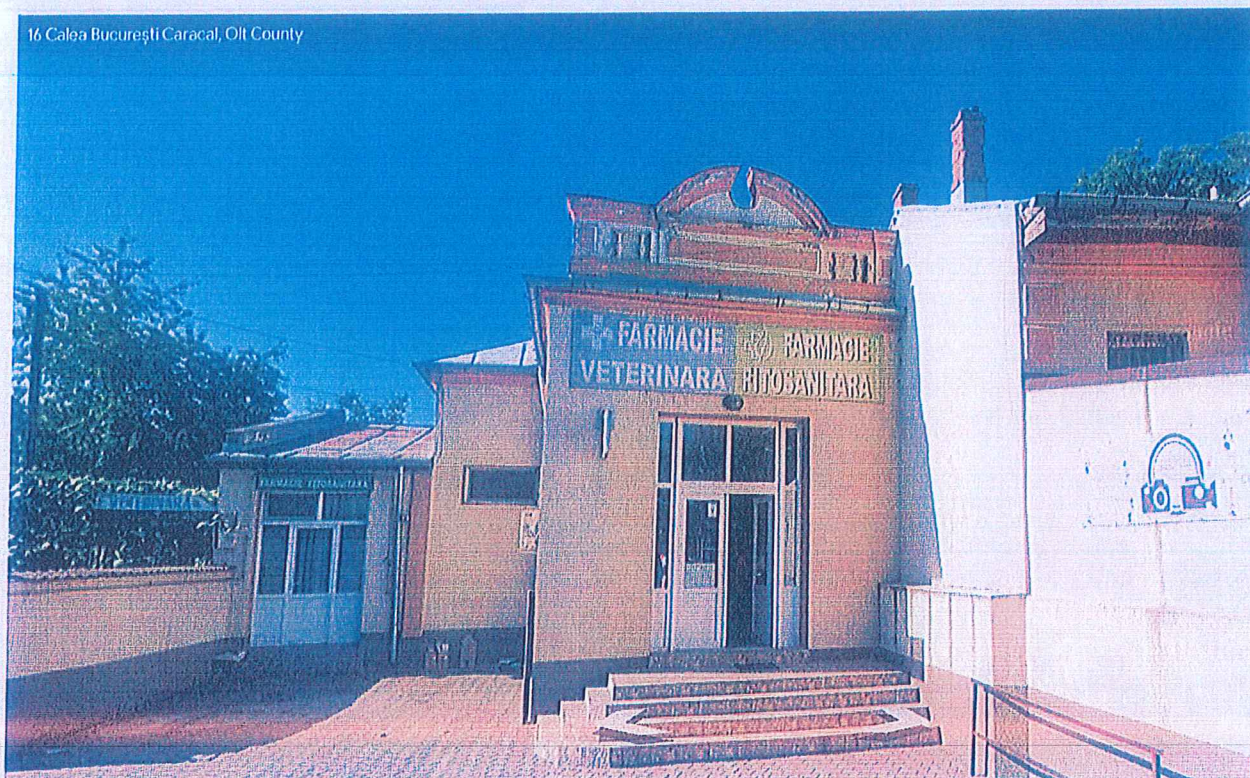
Imaginea Harta aeriana, 2024. Google maps

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. De asemenea, vis-à-vis se regăsește alinierea la stradă. Această amplasare în parcelă este datorată și funcțiilor construcțiilor: servicii comerciale și locuire.

Terenul care a generat Puz se află în ZONA DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, deoarece se află pe aceeași insula urbanistică (țesut urban delimitat de străzile: Ion Heliade Radulescu, General Gheorghe Margheru, Calea București și Iancu Jianu) cu o casă declarată monument istoric.

Astfel, pe aceeași insula urbanistică la periferia nordică se află Casa declarată monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, la adresa str. Calea București nr.16, casa edificată în 1894. Între limita de proprietate sudică cea mai apropiată de parcelă beneficiarului și limita nordică a acestuia pe cea mai scurtă linie este o distanță de 24,00m iar distanța între extremitatea nordică cea mai apropiată de casa-monument și construcția monument propriu-zisă sunt 46.66,00 m.





Imaginea Perspectiva, 2024. Google maps. Casa declarata monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, la adresa str. Calea Bucuresti nr.16, casa edificata in 1894

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).

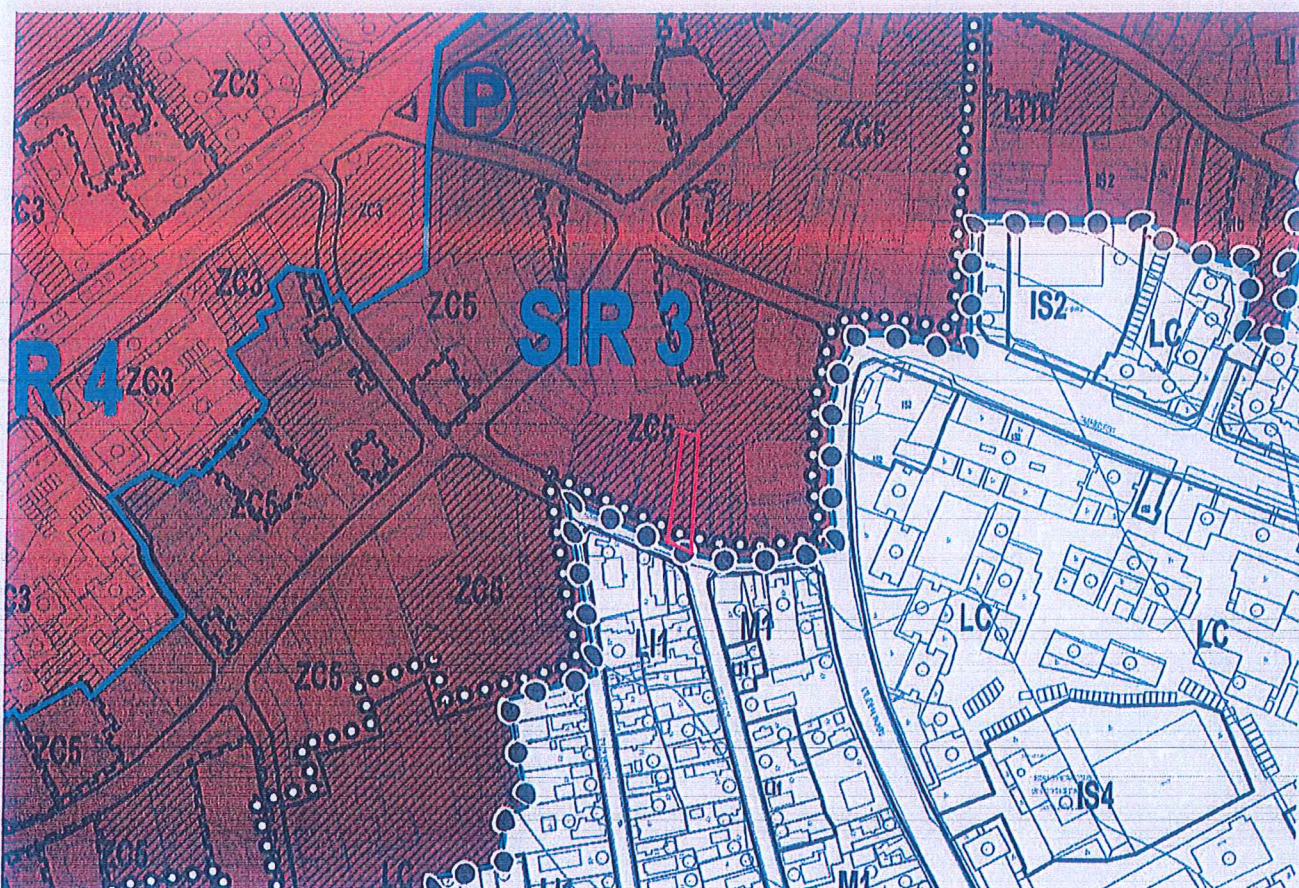
În majoritatea situațiilor, zonele de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor se limitează la vecinătatea imediată a acestora. Reducerea zonelor de protecție de la 100 m. așa cum instituie cu caracter tranzitoriu Legea 422-2001 este motivată de optimul urmărit între nevoia de protecție și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



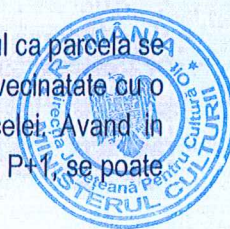
Caracteristicie zonei:

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. Zona cuprinde monumente aflate in Lista Monumentelor Istorice precum si cladiri cu valoare ambientala. Conform Certificatului de Urbanism nr 213 din 10.10.2023, 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 declasarea 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. Necesara 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, cea mai apropiata este dispusa in partea opusa a parcelei. Avand in vedere faptul ca se propune prin PUZ alipirea la calcan a constructiei si o inaltime maxima de P+1, se poate considera ca are un impact favorabil zonei construite.



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 Ghinea (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

Desfășurată strădala





Imaginea *Perspectiva str. Heliade Radulescu. Google maps. 2024*

Perspectiva din imaginea 5 este reprezentativa pentru studiu deoarece prezinta diversitatea tesutului urban. Se poate observa cladirea vecina terenului care a generat PUZ in partea de vest care genereaza calcan si afecteaza imaginea urbana in sens negativ. Vecinul din est reprezinta o constructie parasite care nu se regaseste in lista monumentelor.

Cromatica fatadelor este destul de diversa si neuniforma.

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

Analiza limbajului arhitectural

Monumentul care a generat zona de protectie, in cazul terenului beneficiarului este constructia parter mentionata mai sus.

Astfel, de-a lungul frontului stradal intalnim cladiri ce marcheaza inceputul secolului al XX-lea si sfarsitul secolului XX, constructii cu forme rectangulare, in cazul monucu 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).

In pricipiu, constructiile aflate pe strada Heliade Radulescu 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.



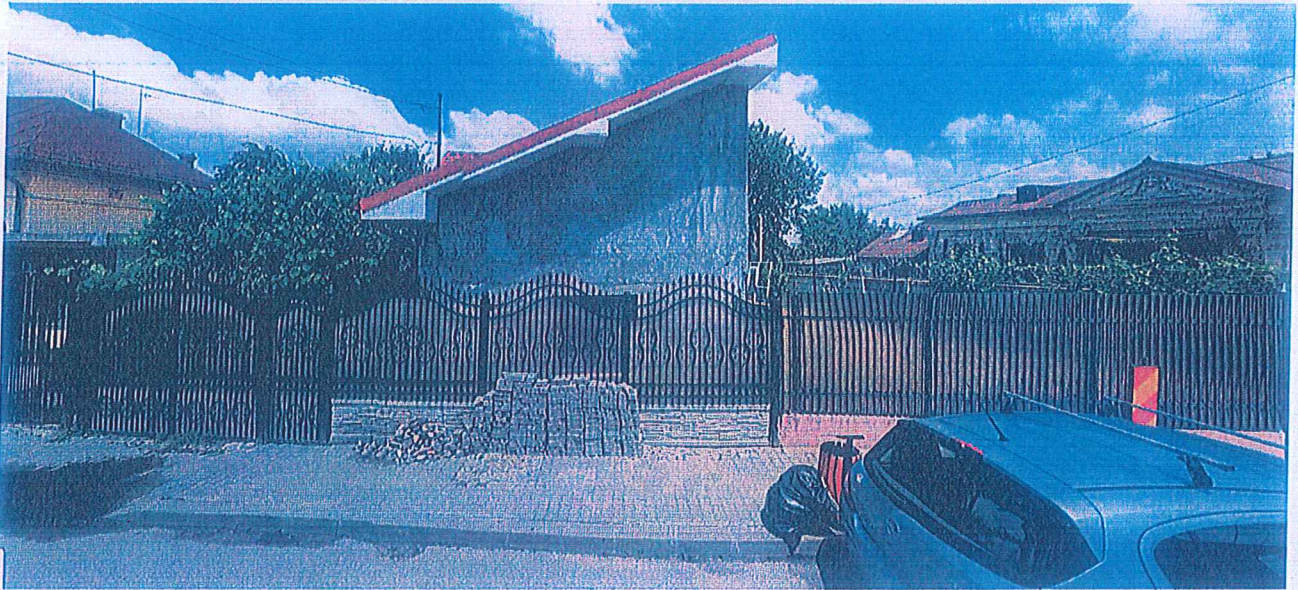


Imaginea *Perspectiva strada Heliade Radulescu*. Google maps. 2024.

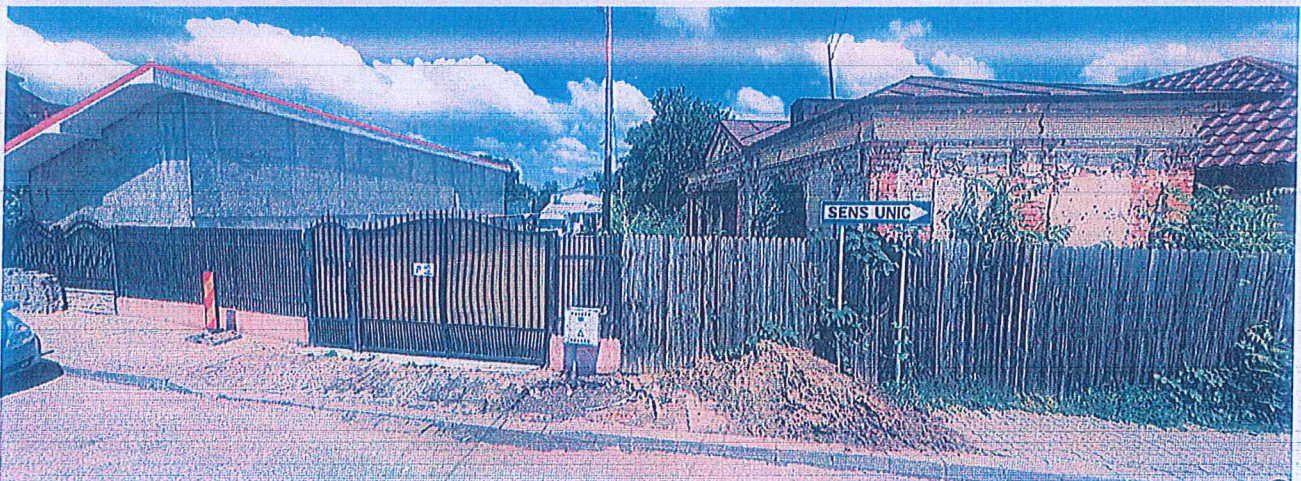


Imaginea *Perspectiva strada Heliade Radulescu*. Google maps. 2024.





Imaginea Vecin imediat fata de beneficiar in partea de vest – str. Heliade Radulescu. Google maps. 2024.
Fara valoare istorica, calcan.



Imaginea Vecin imediat fata de beneficiar in partea de est – str. Heliade Radulescu. Google maps. 2024.
Constructie parasita, nu este incadrata ca monument istoric.

VALOAREA IMOBILULUI STUDIAT

Scopul studiului este de a demonstra ca pe parcela beneficiarului se poate construi investitia propusa **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"**. 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 Heliade Radulescu Nr. 9, este un teren cu forma aproximativ regulata, dreptunghi, de o lungime mult mai mare decat latimea.



In interiorul parcelei se doreste construirea unui spatiu destinat serviciilor comerciale la parter si locuintei la etaj. Constructia este conditionata si nu va genera un flux de autoturisme. Parcarea se va face in interiorul parcelei exclusiv. Locuinta existenta va ramane nemodificata.

Consideram ca imobilul beneficiarului este situat in afara zonei de protectie a monumentului istoric (imediata 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

Constructia propusa va avea fatadele principale spre strada si spre partea estica a terenului (fatade care se vor vedea si in perspectiva) si va solutiona problema calcanului existent in prezent. Planimetric, constructia va avea volumetria rectangulara, se va studia solutia in cadrul autorizatiei de construire, in cadrul PUZ se stabilesc criteriile de constructibilitate.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-1 - (pentru terenul nr cad. 51680) este:

- Steren = 500,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 225,00 mp
- Sdesfasurata propusa= 600,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus = 45%
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+1
- Hmax coama = +12,00m
- Hmax cornisa=+10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U06 – CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE din documentatia PUZ pentru zona ZC5 - 1 - sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 2.00m

- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 25m de la aliniamentul cladirii propuse.

-retragerea fata de limitele laterale - se realizeaza alpierea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest, fata de limita de est se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se



considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Concluzie

Din analiza pozitiei imobilului situdiat, in functie de monumentele aflate in zona, trama stradala, parcelar, regulile de amplasare in parcela, valorile arhitecturale - se desprinde concluzia conform careia construirea investitiei propuse prin PUZ poate influenta pozitiv tesutul urbanistic in care se afla, nu afecteaza trama stradala iar monumentele istorice cele mai apropiate sunt la distante suficient de mari si opuse ca pozitie, incat sa fie afecata de interventiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă. Se va studia morfologia constructiei propuse in etapa urmatoare.

Intocmit,

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

Arh. Ionescu Aurel Lazar

Arh. Tatiana Andrei

