

# STUDIU ISTORIC faza P.U.Z.

## IMOBIL CE A GENERAT PUZ, STR. LOTRULUI, NR. 26

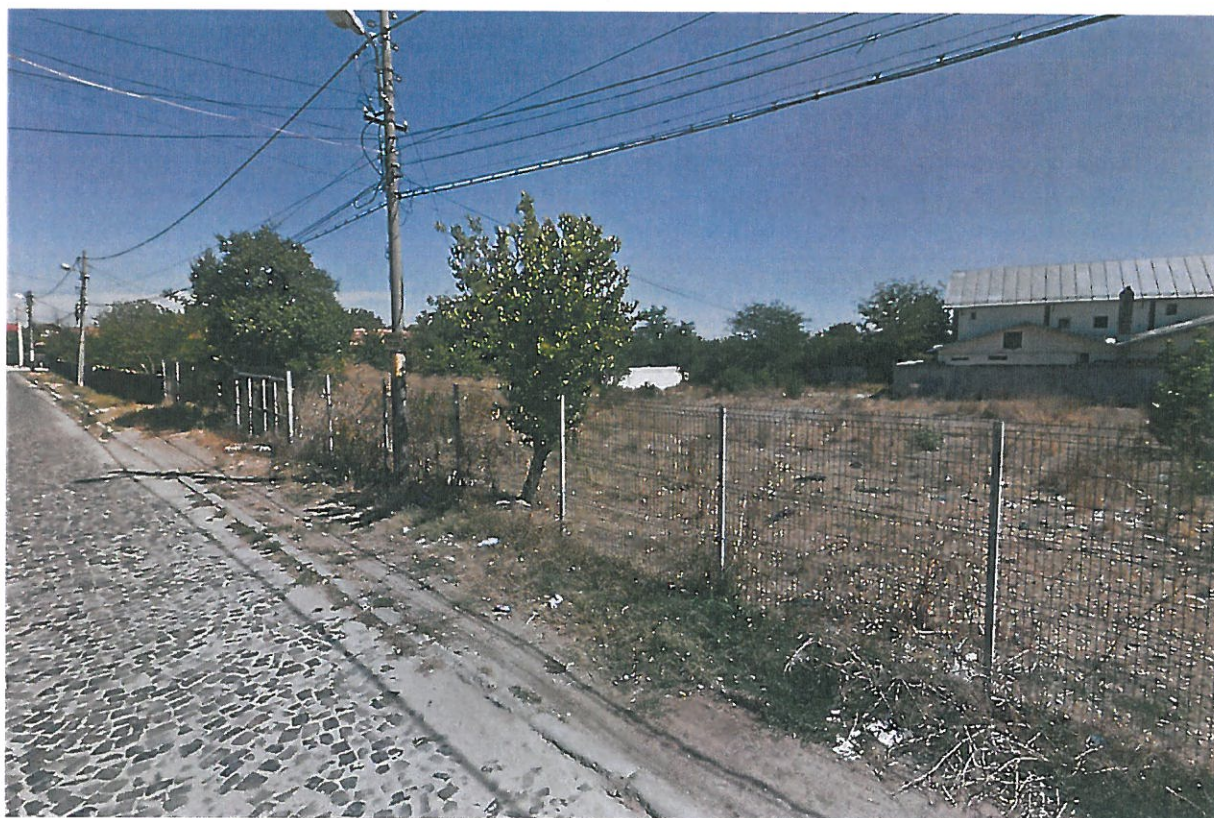
Beneficiar :        CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

Adresa :            Strada, Lotrului, Nr. 26, Caracal, jud.Olt

Obiect :             Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbansim (RLU)

Aferent in vederea realizarii investitiei « IMOBIL CU DESTINATIE DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC » pe str. Lotrului, nr. 26, mun. Caracal, judetul Olt

Numar proiect :    93/2023



## CUPRINS

1. **Date generale**
2. **Analiza evolutiei si a caracteristicilor zonei studiate**
  - Evolutia contextului urban
  - Evolutia si caracteristicile tramei stradale si a parcelarului
  - Caracteristicile zonei protejate
3. **Analiza fondului construit existent**
  - Desfasurata stradala
  - Analiza limbajului architectural
4. **Concluzie**

## 1. DATE GENERALE

Obiectul studiului istoric este imobilul din Strada Lotrului, Nr. 26, Caracal, jud.Olt, teren fara constructii si zona studiata a acestuia conform Avizului de Oportunitate nr. 3 din 26.02.2024.

Imobilul ce a generat PUZ se afla in **subzona Li2a - Subzona constituita, de locuinte individuale cu regim de inaltime P + P+2 niveluri cu caracter urban, in parcelar relativ structurat si adecvat locuirii urbane situata intr-un context arhitectural si urbanistic valoros (SIR 3,5,6)** – str. Lotrului. Imobilul ce a generat PUZ nu este monument istoric si nu este inscris in Lista Monumentelor Istorice conform Listei Monumentelor Istorice actualizata prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015 - modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, dar se afla in zona protectie a unui monument istoric ce face parte din zona studiata a PUZ-ului, imobil aflat pe str. Negru Voda, nr. 29.

Din punct de vedere juridic imobilul ce a generat PUZ, este situat in strada Lotrului, Nr. 26 si se afla in proprietatea domnului Constantin Ilie Cristinel, conform Contractului de Vanzare.

Studiul istoric va consta in analiza imobilului ce a generat PUZ si a constructiilor invecinate acestuia din zona studiata.

## 2. ANALIZA EVOLUTIEI SI A CARACTERISTICILOR ZONEI STUDIATE

Avand in vedere faptul ca obiectul studiului istoric este un imobil situat in Caracal, se impune o scurta descrierea a istoriei formarii orasului, a evolutiei strazilor si a parcelarului.

### **Evolutia contextului urban**

Caracalul este mentionat pentru prima data intr-un hrisov din 17 noiembrie 1538 prin care Radu voda Paisie ii daruieste lui Radu mare culcer doua mosii cumparate de la jupanita Marga din Caracal. Mihai Viteazul are resedinta la Caracal unde stapanea un domeniu format din 23 de sate si mosiile lor, drept pentru care in 1597, domnitorul a ridicat Curtea domneasca de la Caracal. Primul document care atesta statutul de oras al Caracalului este unul din 26 februarie 1627 in care apar ca martori oraseni locuitori ai acestuia.

Documentul aminteste *“pe la 1640 la targul ce se tinea miercurea la Caracal veneau multi negustori straini si se vindea un numar mare de vite”*. Episcopul catholic Petre Bogdan Baksic (cca 1650) si Paul de Alep (1657) amintesc de asemenea de targul de la Caracal care se tinea in zilele de miercuri.

In 1770 Frederich Wilhelm von Bauer, general in armata rusa, inginer si topograf, trecand prin Tarile Romane, a intocmit o lucrare cu privire la Oltenia in care a prezentat succint sate si orase si scrie despre Caracal ca era *“oras si resedinta domneasca cu trei biserici, o capitanie si un targ asezat intr-o vale”*.

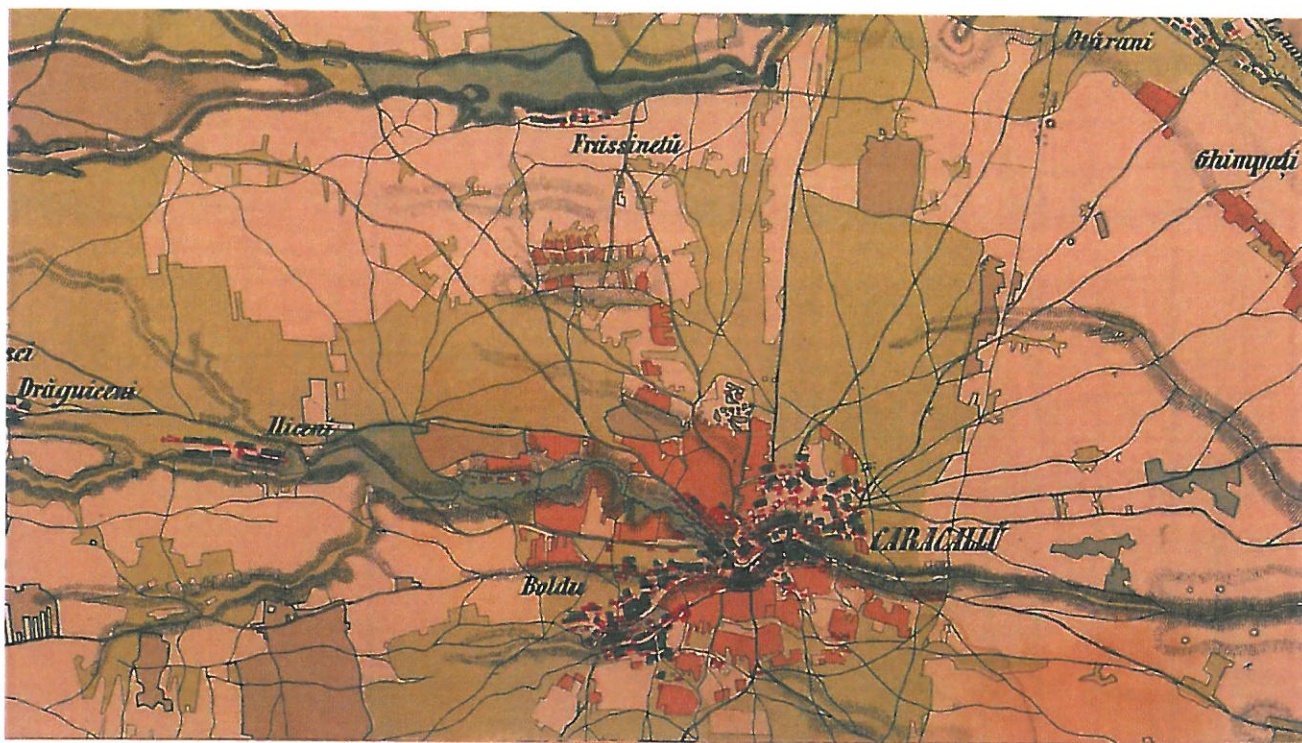
Conform cartografiei din 1810, Caracalul era compus din 7 mahalale dezvoltate fiecare in jurul cate unei biserici, dintre care cele mai importante fiind Boldul, Protosenii (in jurul bisericii din Curtea Domneasca), Cerganesti, Targu de Afara si Targu din Launtru (construit in jurul bisericii Toti Sfintii ctitorita la 1815 de postelnicul Stoica Boruzescu).

### **Evolutia si caracteristicile tramei stradale si a parcelarului**

Strada Anton Pann este situată într-o zonă rezidențială a orașului Caracal. În trecut, această zonă a făcut parte din extinderea urbană a orașului, care s-a dezvoltat mai ales în

secolul XX. În perioada comunistă, multe zone rezidențiale din Caracal, inclusiv zona străzii Anton Pann, au fost modernizate pentru a găzdui populația în creștere.

Trama stradala s-a mentinut relativ bine in aceasta zona de referenta 07, prin traseu si parcelar, cu exceptia intreruperii cu cateva constructii noi realizate dupa anul 1990. Dar restul tramei stradale se reprezinta destul de bine urbanismul secolului al XIX-lea asa cum se poate observa in harta de la 1864 de mai jos.



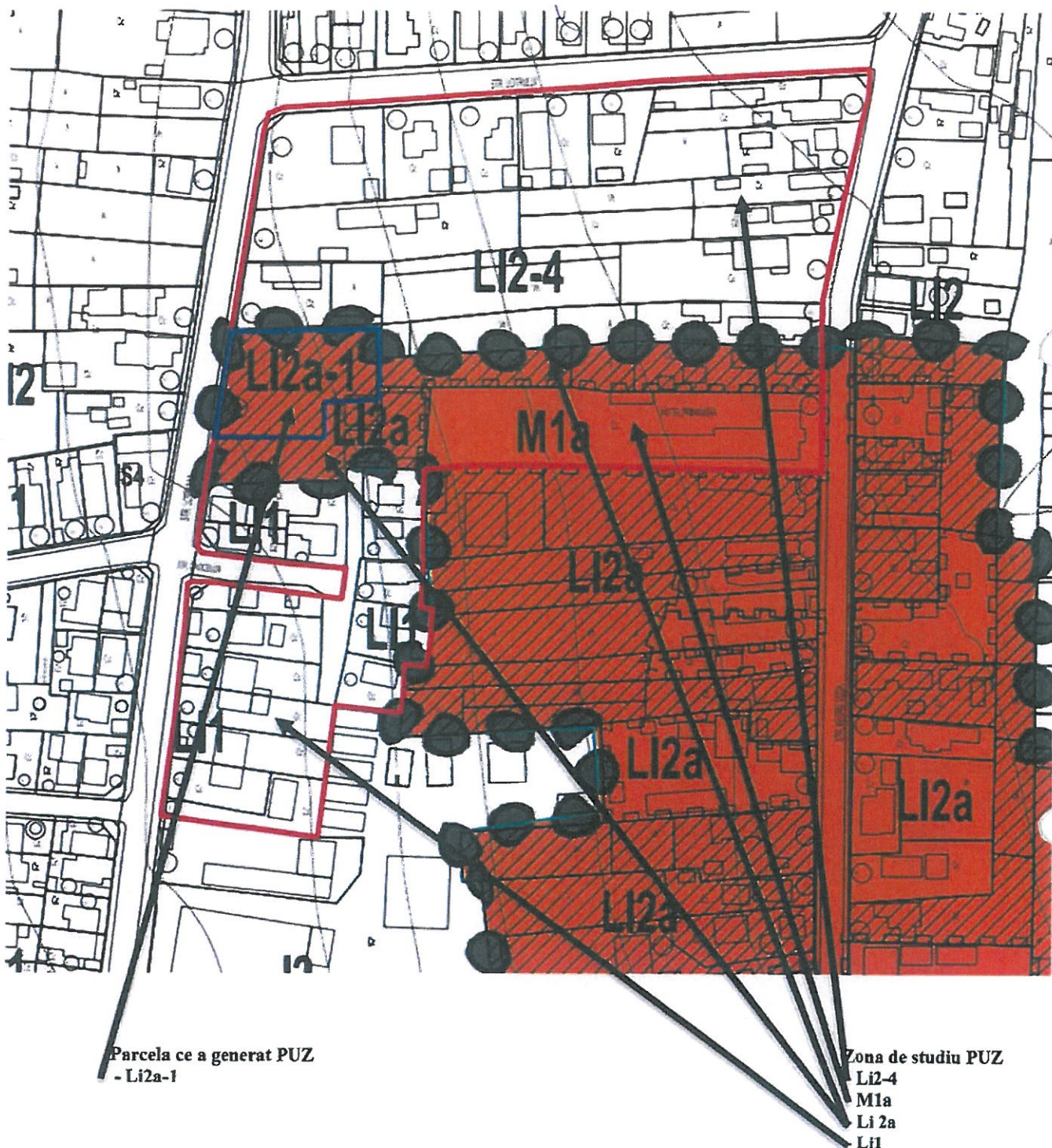
Imaginea 1 Harta Szathmari (1864)

Zona este functional mixta, fiind formata din cladiri de locuit si altele de functiuni complementare locuirii (firme de comert, servicii comerciale, etc), dar predominant este locuirea. Dispunerea cladirilor pe parcela este in genera retras de la aliniament, dar oarecum liniare pe aliniamente.



Imaginea 2 Harta aeriana, 2024

In imaginea 2 apar constructiile, parcelele si strazile actuale. Se observa un echilibru intre construit si plantat. Cladirile sunt dispuse ordonat, dispuse la aliniament, in alternanta cu spatiile plantate al curtilor. Imobilul ce face obiectul studiului este un lot cu suprafata de 1426,00 mp teren fara constructii iar zona studiata si propusa sa fie regelementata prin PUZ este de 28686,00mp.



Imaginea 3. Plan anexa la avizul de oportunitate cu zona studiata si propusa spre reglementare.

### 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.”

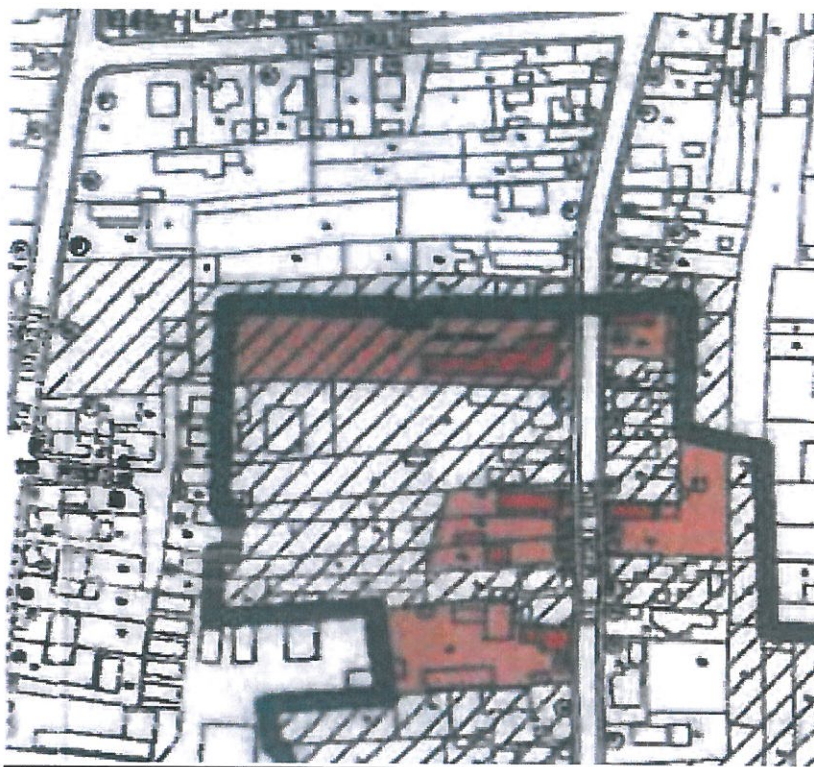
Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziția arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică (artere, prospecte).

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:

Str. Lotrului nu se afla în perimetrului zonei construite protejate conform Studiului Istoric al PUG Municipiul Caracal. Dar parcela ce a generat PUZ, se afla în perimetrul de protecție al imobilului monument istoric aflat pe str. Negru Voda, nr. 29, strada ce este paralela cu str. Lotrului.



**Imaginea 4.** Detaliu extras din plansa 05, anexa la Studiul Istoric al PUG Caracal

Elementele care conferă caracterul zonei sunt: prospectul strazii respecta o proporție de 1Hx 2L, ceea ce conferă parcurgerii o senzație de stabilitate, cladirile sunt dispuse la aliniament, alternand construitul cu spațiul plantat al curtilor.

Conform Studiului Istoric al P.U.G. Municipiul Caracal, agresiunile zonei starea fizica a cladirilor generate de lipsa de intretinere si/sau neutilizare, ruptura urbanistica produsa de interventiile din anii 1960-1990 si lipsa unei baze de date asupra valorilor urbanistice si arhitecturale, face ca zona in care se afla se fie una neutra si fara valoare.

Valoarea zonei este data de cladirea casa aflata pe B-dul Negru Voda, nr. 29. Acesta se afla in Lista de Monumente Istorice Olt sub nr. OT-II-m-B-08768 si este o Casa realizata in secolul XX si detine urmatorul istoric:

Casa Ilie Constantinescu a fost proprietatea profesorului Ilie Constantinescu, cunoscută personalitate a Romaniului, unul dintre cei mai mari colecționari din țară, la vremea respectivă.

Construcția casei a început în anul 1890 și s-a finalizat, în totalitate, în anul 1913, de către constructorul italian D.Lerandi, așa cum scrie la intrare, pe partea dreaptă. Este de remarcat faptul că, deși ridicarea casei a început în 1890, fundația este din beton, un lucru foarte rar pentru acea vreme.

Așezată într-un loc mai ascuns al orașului, clădirea impresionează prin aspectul său arhitectonic brâncovenesc, în special prin prispă și stucaturi.

Casa a fost construită cu cărămidă nemțească, țiglă cehoslovacă, tocărie din stejar, geamurile și ușile erau dotate cu elemente de feronerie de un rafinament autentic, mobila de epocă, realizată din lemn de trandafir. În interior are un culoar de 45 m, cu boltă, în stil brâncovenesc. La etajul casei se ajunge printr-o scară de stejar, frumos lucrată, iar zidurile sunt legate cu șine de oțel, stil cale ferată, care au asigurat rezistența la cutremure.

Ceva cu totul deosebit este o cameră anti-incendiu, cu ziduri de 80 cm, unde profesorul Ilie Constantinescu își păstra cărțile valoroase, pereții acestei camere fiind placați cu o placă de plumb care asigura o temperatură constantă și ferea cărțile de un eventual incendiu.

Deasupra intrării principale, unde este o turlă, sunt două coșuri de fum, care aveau postate în față câte o statueta, dar nu s-au mai păstrat.

În perioada Primului Război Mondial, când Caracalul a fost ocupat, în această clădire s-a instalat comenduirea armatei germane, iar în al Doilea Război Mondial, locuința a fost ocupată de ruși.

În anul 1994, moștenitorii lui Ilie Constantinescu au vândut clădirea lui Jean Nițulescu care a amenajat aici un local de agrement, restaurant, hotel, piscină, denumit Primăvera, iar în prezent proprietari sunt fiul lui Jean Nițulescu, Nițulescu Codruț Călin și soția acestuia, Nițulescu Anemarie Izabela.

De la momentul achiziției casei de către familia Nițulescu, clădirea de patrimoniu a fost reabilitată și întreținută, ultima reabilitare majoră fiind realizată în anul 2022.

Amplasamentul imobilului monument, fata de amplasamentul imobilului ce a generat PUZ, este unul diferit aflat pe o alta strada, doar zona de protectie si spre posterior face ca imobilul ce a generat PUZ din str. Lotrului sa fie in zona de protectie. Concret deschiderea fatadei principale a monumnetului istoric este in aliniamentului strazii Negru voda iar parcela ce a generat PUZ, are deschidere la str. Lotrului, iar posteriorul parcelei ce a generat PUZ este alipit de posteriourul parcelei unde se afla monumentul istoric Casa Ilie Constantinescu.



68

**Imaginea 5.** Detaliu "Casa Ilie Constantinescu" nr. OT-II-m-B-08768

Gradul de protecție:

Prin PUG s-a impus protejarea valorilor urbanistice, arhitectural și memoriale amplasate în zona istorică centrală de o manieră difuză. Această protecție se realizează individual prin clasarea în Lista Monumentelor Istorice, prin protecție zonala 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).

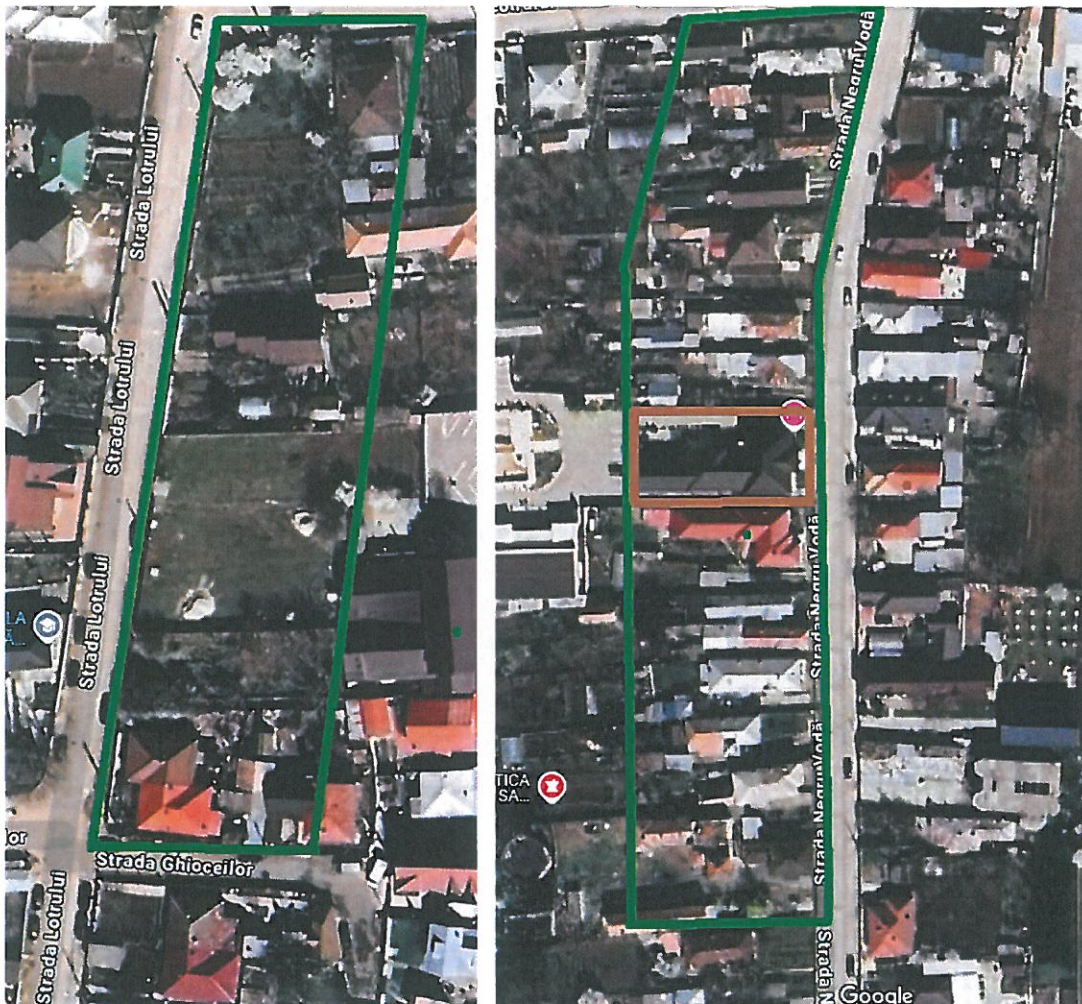
În majoritatea situațiilor zonele de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor se limitează la vecinătatea imediată a acestora. Reducerea zonelor de protecție de la 100 m. așa cum instituie cu caracter tranzitoriu Legea 422-2001 este motivată de optimul urmărit între nevoia de protecție și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

### 3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT



Imaginea 6. Front vestic al strazii Lotrului. Imaginea 7. Front vestic al strazii Negru Voda.

Frontul estic al strazii Lotrului cat si frontul vestic al strazii Negru Voda, front pe care se afla constructia monument istoric (*imagea 6 si imagea 7*) se caracterizeaza prin omogenitate, regim de inaltime diferit (intre parter si parter+etaje) si discontinuitate.

Frontul stradal, fiind similar celui opus, sustine si incadreaza strada, dandu-i aspect uniform.

Cromatica fatadelor este una neutra, pornind de la ocru pana la gri deschis si alb.

Toate constructiile au parterul de o inaltime normala si parter inalt pentru casele mai vechi.

#### Analiza limbajului arhitectural

In zona studiat a PUZ-ului exista o constructie valoroasa, "Casa Ilie Constantinescu" aflata pe str. Negru Voda, nr. 29. Acesta se afla in Lista de Monumente Istorice Olt sub nr. OT-II-m-B-08768 si este o Casa realizata in secolul XX

Astfel, de-a lungul fronturilor stradale Lotrului si Negru Voda, intalnim cladiri ce marcheaza jumatatea secolului al XX-lea si sfarsitul secolului XX, constructii cu forme rectangulare, cu frontoane si ferestre nedecorate si intalnim si constructii sarac ornamentate, in contrast cu constructii cu ferestre dreptunghiulare, cu ornamente si valoare culturala.

Strazile sunt un amestec de cladiri vechi fara valoare sau valoare medie culturala si cladiri mai noi, de data relativ recenta (perioada democratica dupa anul 1990).

In pricipiu, constructiile aflate pe strada Lotrului cat si pe str. Negru Voda, nu au foarte multe elemente comune, avand fiecare aspect unic, insa ofera o imagine de ansamblu oarecum armonioasa.

#### 4. CONCLUZIE

Din analiza pozitiei imobilului din zona studiata a PUZ-ului, functie de trama stradala si parcellar se desprinde concluzia conform careia interventia in parcellar in vederea realizarii unui imobil cu destinatie de locuinta si echipamente de interes public, nu afecteaza zona studiata, trama stradala din punct de vedere urbanistic, valoarea culturala a zonei in care este amplasat, iar monumentul istoric cele mai apropiat este la distanta suficient de mare si opus ca pozitie, incat sa fie afectat de interventiile pe parcela aflata pe str. Lotrului nr. 26.

Din punct de vedere arhitectural si istoric imobilul ce a generat PUZ cat si zona studiata prin PUZ, nu prezinta nici un fel de interes, nici macar ambiental ori memorial simbolic, valoarea arhitecturala a zonei este data de imobilul monument istoric afloat pe str. Negru Voda, nr. 29.

Intocmit,

**Arh. Angela Busca**



