

STUDIU VOLUMETRIC

faza PUZ

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCĂRI LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASAREA UNEI STRUCTURI PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE

Beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
Amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71 , carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L., CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356
Proiectant specialitate arhitectură	ARAM PLAN PROIECT S.R.L., CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018
Nr. proiect	29/2024

I. DATE GENERALE

Beneficiar	LIDL ROMÂNIA Societate în comandită
Denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU CONSTRUIREA UNUI IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE MAGAZIN RETAIL, REALIZAREA DE PARCĂRI LA SOL, SPAȚII VERZI PLANTATE, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ A TERENULUI, AMPLASAREA UNEI STRUCTURI PENTRU SEMNALE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE POST TRAFU, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE
Amplasament	județul Olt, UAT Drăgănești-Olt, Str NICOLAE TITULESCU, Nr. 71, carte funciară nr. 62705, nr. cadastral: 62705
Proiectant general	INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. , CUI: RO18374130, Nr. Înmatriculare J2006000420356 Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Str. Munteniei, Nr.28/A
Proiectant specialitate arhitectură	ARAM PLAN PROIECT S.R.L. , CUI: RO 38830176, Nr. Înmatriculare J02/189/2018 Jud. Arad, Mun. Arad, Str. PIAȚA VECHE, Nr. 9, Ap.1
faza de proiectare	PUZ

II. INTRODUCERE

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, județul Olt, pe Strada Nicolae Titulescu nr. 71, fiind identificat prin numărul cadastral 62705 și înscris în Cartea Funciară nr. 62705 a UAT Drăgănești-Olt. Terenul are o suprafață totală de 6.360 mp și rezultă din comasarea mai multor imobile cu funcțiuni și categorii de folosință diferite, respectiv loturi ocupate de locuințe și anexe gospodărești, precum și terenuri agricole și plantații viticole. În prezent, parcela cuprinde suprafețe încadrate în categoria curți-construcții, teren arabil și vie, pe amplasament existând două locuințe și mai multe anexe gospodărești realizate în perioada 1950–1985, construcții fără valoare arhitecturală sau memorială deosebită, propuse spre desființare în cadrul unei documentații distincte.

Din punct de vedere urbanistic, terenul ocupă o poziție favorabilă în cadrul localității, beneficiind de deschidere directă către Strada Nicolae Titulescu (DJ 546), una dintre principalele artere de circulație ale orașului, care asigură conectivitatea cu zonele de interes local și teritorial.

Amplasamentul dispune astfel de condiții optime de accesibilitate și vizibilitate, atât pentru

fluxurile auto, cât și pentru cele pietonale, fiind avantajat de proximitatea intersecțiilor cu străzile Boianului și Hotarului.

Contextul construit din vecinătate este caracterizat preponderent de proprietăți private ocupate de locuințe individuale, dispuse la nord, est și vest de terenul analizat. Un element de importanță majoră în evaluarea oportunității și a modului de integrare a investiției îl reprezintă prezența, pe latura estică a amplasamentului, a monumentului istoric clasat în categoria B, înscris în Lista Monumentelor Istorice sub codul LMI OT-II-m-B-08877, situat pe strada Boianu nr. 2. Existența acestui obiectiv patrimonial impune o analiză atentă a relației dintre intervenția propusă și cadrul construit existent, în vederea asigurării protejării valorilor culturale și a menținerii unei percepții adecvate a monumentului în spațiul urban.

Deși orașul Drăgănești-Olt nu dispune în prezent de un Plan Urbanistic General aprobat, documentația aflată în curs de elaborare și avizare propune includerea amplasamentului în zona funcțională IS₅ – comerț și prestări servicii pentru populație. Această încadrare confirmă compatibilitatea funcțională a investiției propuse cu direcțiile de dezvoltare urbană ale localității și susține oportunitatea valorificării terenului prin introducerea unei funcțiuni comerciale de interes public.

Prezentul studiu are ca obiect evaluarea modului de integrare a investiției propuse în cadrul țesutului urban existent și analiza relației acesteia cu monumentul istoric clasat situat în vecinătatea estică a amplasamentului. Documentul urmărește demonstrarea faptului că intervenția propusă reprezintă o dezvoltare compatibilă cu specificul zonei, cu reglementările urbanistice propuse și cu principiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului construit.

Necesitatea realizării studiului derivă din prezența monumentului istoric clasat cu codul LMI OT-II-m-B-08877, precum și din obligația de a demonstra că noua intervenție nu afectează valorile culturale, arhitecturale și urbanistice existente. Analiza este realizată din perspectiva inserției urbane, a impactului volumetric, a relațiilor vizuale dintre construcția propusă și fondul construit existent, precum și a efectelor generate asupra însoririi, percepției și punerii în valoare a monumentului istoric.

În acest context, studiul urmărește fundamentarea unei soluții de dezvoltare care să asigure integrarea armonioasă a noii construcții în cadrul urban existent, să respecte caracterul și scara zonei și să demonstreze că intervenția propusă nu generează efecte negative asupra patrimoniului construit, contribuind în același timp la valorificarea și revitalizarea unui amplasament aflat într-un proces de transformare funcțională.

III. ANALIZA CONTEXTULUI URBAN

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Drăgănești-Olt, pe Strada Nicolae Titulescu nr. 71, având o suprafață de 6.360 mp. Zona este caracterizată printr-un țesut urban predominant rezidențial, format în principal din locuințe individuale și anexe gospodărești dezvoltate în regim redus de înălțime. Structura urbană existentă este una specifică localităților de dimensiuni mici și medii, în care fondul construit prezintă o densitate redusă.

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul se află într-o zonă cu potențial ridicat de transformare și diversificare urbană, fiind localizat la frontul unei artere importante de circulație, respectiv DJ546. Poziționarea la strada Nicolae Titulescu oferă accesibilitate ridicată și permite dezvoltarea unor funcțiuni de interes public fără afectarea echilibrului general al țesutului urban.

IV. ANALIZA MONUMENTULUI ISTORIC, A VALORILOR PROTEJATE

Pe limita estică a amplasamentului se află monumentul istoric clasat cu codul LMI OT-II-m-B-08877. Datorită regimului redus de înălțime și amplasării retrase, monumentul își păstrează statutul de reper vizual și cultural al zonei. Percepția acestuia nu este diminuată de noua intervenție, iar raportul dintre cele două volume rămâne unul echilibrat. În loc să concureze monumentul, construcția propusă funcționează ca un fundal urban discret și controlat.

Datorită regimului redus de înălțime și amplasării retrase, noua construcție nu domină și nu umbrește monumentul istoric, care își păstrează rolul de reper vizual al zonei. Raportul dintre cele două volume este echilibrat, iar intervenția propusă se integrează în contextul construit fără a afecta percepția sau punerea în valoare a monumentului.

V. ANALIZA VOLUMETRICĂ

Investiția propusă constă în realizarea unei construcții comerciale cu regim de înălțime Parter și înălțime maximă de aproximativ 7,00 metri. Din punct de vedere urbanistic, această înălțime este semnificativ inferioară regimului maxim admis în zona funcțională IS5, unde sunt permise construcții cu regim de înălțime de până la P+2.

Volumul propus este compact, simplu și riguros controlat. Construcția este amplasată izolat în interiorul parcelei, ceea ce permite menținerea unor retrageri semnificative față de limitele de proprietate și realizarea unor zone verzi tampon către vecinătăți. Această soluție reduce impactul vizual și funcțional asupra fondului construit existent și contribuie la integrarea armonioasă a investiției în context.

VI. ANALIZA ÎNSORIRII ȘI A UMBRELOR

Evaluarea impactului asupra însoririi constituie o etapă esențială a studiului. Poziționarea monumentului la est de amplasamentul analizat și înălțimea redusă a construcției propuse determină o influență limitată asupra condițiilor de iluminare naturală.

În intervalele caracteristice analizelor de însorire, respectiv solstițiul de iarnă, echinocțiile și solstițiul de vară, umbrele generate de construcția propusă au o extindere redusă și nu conduc la afectarea semnificativă a monumentului istoric. Distanțele de retragere și amplasarea clădirii în interiorul parcelei contribuie suplimentar la diminuarea efectelor de umbră.

STUDIU VOLUMETRIC

județul Olt, UAT Drăgănești-
Olt, Str. NICOLAE TITULESCU
Nr. 71, nr. cadastral: 62705
Faza: PUZ

VII. COMPATIBILITATEA CU ARHITECTURA ZONEI

Caracterul arhitectural al zonei este definit de volume simple, regimuri reduse de înălțime și o relație echilibrată între spațiile construite și cele libere. Propunerea preia aceste caracteristici prin utilizarea unui regim redus de înălțime, prin retragerile generoase și prin organizarea coerentă a spațiului exterior.

Intervenția nu introduce elemente disproporționate și nu modifică scara urbană a zonei.

VIII. CONCLUZII

Analiza contextului urban, a relației cu monumentul istoric, a impactului volumetric și a condițiilor de însorire demonstrează că investiția propusă este compatibilă cu specificul amplasamentului și cu obiectivele de protejare a patrimoniului construit. Regimul redus de înălțime, amplasarea retrasă în cadrul parcelei și caracterul controlat al volumului construit asigură o relație de subordonare față de monumentul istoric existent.

Propunerea nu generează concurență volumetrică și nu produce umbriri semnificative asupra monumentului. Din punct de vedere urbanistic, arhitectural și peisager, intervenția poate fi considerată o dezvoltare echilibrată, care contribuie la evoluția funcțională a zonei fără afectarea valorilor culturale și istorice existente.

Întocmit,

Șef de proiect,
arh. urb. MUNTEAN Anda-Daniela