

I. NOTA METODICA GENERALA

1. Descrierea obiectivelor si limitelor studiului

Obiectivele studiului sunt: identificarea constructiilor, amenajarilor, spatiilor si perspectivelor valoroase in vederea stabilirii elementelor protejate si a metodelor de protectie ale acestora.

Zona studiata se refera la intreg teritoriul administrativ al localitatii, care cuprinde satele componente ale comunei Schitu, acesta fiind alcatuit majoritar din zone de case traditionale.

2. Descrierea metodei si directiilor de cercetare

Studiul istoric general a fost structurat in baza Metodologiei si continutului cadru de elaborare a documentatiilor de urbanism si a Metodologiei de elaborare si continutului cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Anexa la OM transporturilor, constructiilor si Turismului nr. 562/2003) din 11.02.2004

Directiile de cercetate ale fenomenului aparitiei si evolutiei asezarii s-a concentrat pe analiza principalilor factori care au determinat aceste procese:

- amplasamentul geografic si istoricul satelor componente
- structura administrativa a teritoriului
- structura si evolutia populatiei

3. Evidentierea surselor documentare, iconografice, cartografice

Bibliografia utilizata pentru a fundamenta cercetarile se compune din lucrari de bibliografie generala, dedicate zonei mai largi a teritoriului cat si bibliografie speciala- monografii ale localitatilor studiate .

Principala documentare a fost realizata pe teren, fiind necesara analiza stadiului existent al dezvoltarii urbanistice si arhitecturale in vederea determinarii neconcordanțelor cu datele culese din documente si identificarea disfunctionalitatilor ce vor conduce la stabilirea priorităților de interventie in cadrul PUG.

In afara surselor amintite au fost realizate cercetari in biblioteci si ale documentelor puse la dispozitie de autoritatile locale, dupa cum urmeaza :

- Arhivele Statului
- Monografia comunei Schitu
- Muzeul de istorie al judetului Olt
- Biblioteca judeteana Olt
- Dictionarul istoric al localitatilor din judetul Olt editat de Academia Romana

4. Prezentarea echipei de cercetare dupa specialitate

-ARHITECT CAMUI IULIAN

Proiectant general P.U.G. :
S.C. BRIGCONS S.R.L. – Slatina Olt
-ING. BARBU MARIN CINEL

6. Prezentarea bibliografiei generale

Bibliografia utilizata pentru a fundamenta cercetarile se compune din lucrari debibliografie generala, dedicate zonei mai largi a teritoriului cat si bibliografie speciala- monografii ale localitatilor studiate .

- Dictionarul istoric al localitatilor din judetul Olt, editat de Academia Romana, Editura ALMA – Craiova 2009
- C. Anghel, Amintirile unui fost prefect din timpul rascoalelor, Slatina, 1912;
- C. Alessandrescu, I.G. Sfintescu, Dictionar geografic al judetului Olt, Bucuresti, 1895;
- Judetul Olt, Sibiu, 1972;
- „Memoria Oltului”, 2012, 2013;

II. ANALIZA DEZVOLTARII TERITORIULUI ADMINISTRATIV SI A LOCALITATILOR

1. Istoricul teritoriului administrativ si al localitatilor componente

AMPLASAMENT GEOGRAFIC

Comuna este situata in Campia inalta a Boianului, pe Valea Iminogului, la 24 km sud-est de Municipiul Slatina.

Vecinii;nord-comuna Perieti, est-comuna Movileni, sud-comuna Valcele, vest-comuna Brebeni..

Suprafata totala:4707 ha.

CADRUL NATURAL

Relieful comunei Schitu este cel de campie inalta(Campia Boianului), caracterizata printr-un abrupt vestic care domina Valea Oltului.Acesta este insotit de o puternica linie de izvoare, din care se alimenteaza satele situate la sud de Draganesti-Olt.Interfluviul se remarca si printr-un numar mare de crovuri, in care se pot forma lacuri. In vestul localitatii se desfasoara lunca si terasele Oltului.Lunca are o latime medie de 5-6 km formand un sez aluvial intins.

Comuna Schitu face parte din bazinul hidrografic Olt si este strabatuta de raul Iminog, afluent de stanga al Oltului, precum si de paraiele Balteni,Cleja, Adancata.

Panza de apa freatica se afla la adancimi mai mari de 20 de metri.

Clima apartine tipului temperat continental , exprimat prin valori anuale ale temperaturii anului care oscileaza intre 10 -11C media anuala.

Fiind un sat de campie, cu un relief monoton, se bucura de o clima temperat-continentala, ca de altfel întreaga Campie Romana, cu valuri de aer uscat din Vest si umed din Est, cu ierni geroase si aspre si veri calduroase si secetoase.

Regimul precipitatiilor este deficitar (sub 600 mm/ mp), cu perioade lungi de seceta (80 - 100 zile) intalnite de obicei la inceputul si sfarsitul perioadei de vegetatie. Se impune folosirea irigatiilor pentru culturile agricole. Iernile se caracterizeaza prin putine precipitatii solide aduse de masele de aer din estul si nord-estul Europei.

Un alt aspect îl constituie ploile torențiale care în această zonă sunt rare și de obicei nu ridică probleme din punct de vedere al eroziunii sau al baltirii apelor. Grindina cade în general în timpul verii dar în cantități mici și de mărime redusă ar atunci când aceasta apare conduce la producerea unor pagube însemnate. Precipitațiile sub formă de zăpadă pot începe să cadă în prima decadă a lunii noiembrie și continua până la sfârșitul lunii martie. Vântul alături de precipitațiile deosebit de abundente, ploile torențiale, grindina, reprezintă factori naturali daunatori pentru agricultură.

Vânturile care caracterizează clima sunt :

- Crivatul, care iarna aduce viscol și zăpadă, primăvara ploaie și vară secetă (iarna bate din est și nord-est).
- Austrul, numit și Saracila este un vânt secetos din perioada verii și bate dinspre S-V și V.

Viteza vântului medie este de 5m /s. Regimul eolian influențează direct pierderile de apă prin evacuare accentuând deficitul de umiditate din sol.

Iarna se caracterizează prin frecvența valorilor sub 0°C ale temperaturii aerului și prin prezența stratului de zăpadă, variabil în timp și spațiu.

Numărul mediu al zilelor de strat de zăpadă nu depășește 50 zile pe an iar grosimea medie a stratului de zăpadă variază între 10-20 cm. Fenomenul caracteristic al iernilor este cel de viscol, care are loc de obicei sub influența Crivatului. Minimele anuale depășesc -30°C și ele indică geruri uscate. Primăvara se evidențiază mai ales prin ridicarea temperaturii, la peste 4-5°C în luna martie, ajungând în luna mai la 16-20°C cât și prin cantitățile de precipitații care depășesc în această perioadă 500 sau chiar 600 mm.

ISTORICUL LOCALITĂȚII

Factori de natură geografică, economică, istorică, demografică, administrativă au avut un rol deosebit de important în formarea și evoluția satelor românești.

Factorul geografic a fost determinant pentru primele faze de geneză și evoluție a satelor, deoarece în funcție de configurația terenului au depins forma și structura vetrei satului, structurarea terenului de folosință și ocupațiile locuitorilor.

La început satul a fost moșia, adică pământul stăpânit de un moș sau strămoș. În numeroase cazuri locurile au fost botezate cu numele unui întemeietor ori al unui alt personaj care a avut un rol în istoria satului. O bună parte din istoriografie, apreciază că satul era o comunitate de locuitori descendenți „ai aceluiași moși”, „fiind sange” între ei. Potrivit lui Henri Stahl geneza satului românesc rezidă în obștile sătești, devalmase, caracterizate prin proprietatea comună asupra pământului, lucrat de țărani liberi, mai târziu ajungându-se la stratificarea socială. Din sate de țărani liberi, devin sate de clacși, fenomen generalizat în unele zone din Câmpia Română.

De la moșie, noțiunea de sat s-a extins, cu timpul, asupra întregului complex teritorial, social și economic alcătuit din vatră (așezarea omenească), hotar (teren arabil, păduri, pășuni, vii, văduri de moară etc.) și populație.

Evoluția satelor românești este legată în primele faze de roirea obștilor sătești prin defrișarea și destelenirea terenurilor pe măsura ce primele vetre de sat – satul matcă – cunosc un spor demografic. De obicei cătunul care ia naștere prin roire – satul roi – din satul matcă era alcătuit dintr-un număr restrâns de familii noi, înrudite și poartă numele neamului din care se trag.

Din punct de vedere tipologic, satele aparținătoare comunei Schitu aparțin tipului adunat de câmpie în care se face o delimitare strictă între vatră și hotar.

Momentul când a fost întemeiat un sat constituie încă o problemă dificil de stabilit, întrucât actele de cancelarie domnească arădău conțin informații referitoare la întemeierea acestuia. Se știe că în spațiul extracarpatic, domnii nu au emis hrisoave de fondare a satelor, decât cu rare excepții. Documentele vremii conțin, cu precădere, informații despre regimul juridic de proprietate al satelor și moșiilor. După regimul de proprietate, satele sunt clasificate astfel: sate domnești, sate mănăstirești, sate boieresti, sate moșnenesti (țărani liberi).

Prima mențiune documentară a unui sat nu înseamnă întemeierea așezării respective, a cărei existență, în majoritatea cazurilor probată de marturie arheologică, este cu mult anterioară emiterii actului.

Mențiuni documentare

Există numeroase atestări documentare despre satele componente ale comunei Schitu, astfel :

Satul Greci este mentionat intr-un document emis la 1 septembrie 1475-31 august 1476, prin care Basarab cel Batran intareste mai multe sate manastirii Cultumuz, printre care figureaza si Calugaresti, alaturi de Cireasovul de pe Olt si Maracine (Maracina). Mai este mentionat si in alte documente emise in secolele XVI-XVII, in Catagrafia din anul 1831, in hartile ruse (1835-1853).

Satul Schitu Greci este mentionat in nomenclatorul administrativ din anul 1861.

Satul Catanele este mentionat intr-o catagrafie a schitului Greci, din anul 1841, unde sunt amintite mosia Mosani, "ce-i zice si Catanele", si o alta "Mosani, ce-i zice si Platca"; la 1800 satul se numea Catanele.

Satul este mentionat intr-un document emis la 28 mai 1609, cand 12 boieri aleg ocina si rumanii de la Motani, Liseni si Mirilesti ale lui Badea postelnic din Greci.

Mai este mentionat si in alte documente emise in secolul XVII, in hartile ruse (1835, 1853), in nomenclatorul administrativ din 1861.

Satul Mierlestii de Jos (sat disparut), apare in catagrafia din anul 1824, dar nu si in cea din 1831. Apare in nomenclatorul administrativ din anul 1861, purtand denumirea de Catanele.

Satul Lisa este mentionat la 19 august 1566, Petru cel Tanar intareste lui Brates si Stoian, cu farti si fiii lor, mai multe parti din mosie, vii si livezi in Liseani (Lisa). Mai este mentionat si in alte documente emise in secolele XVI-XVII, in hartile ruse (1835, 1853), in nomenclatorul administrativ din anul 1861.

Satul Mosteni este mentionat in anul 1820.

Satul Baldesti este mentionat intr-un document emis la 14 octombrie 1560, prin care Petru cel Tanar intareste lui Ioan logofat ocina in Baldesti.

Satul Comoroci (sat disparut), este mentionat intr-un document din anul 1628, ca proprietate a lui Tudor, fost mare sluger.

Sat Maricina (sat contopit cu satul Valcele), este mentionat intr-un hrisov emis la 1 septembrie 1475-31 august 1476, prin care Laiota Basarab intareste Manastirii Cutlumuz de la Muntele Athos mai multe sate, printre care si Maracinele: "astfel am insetat domnia mea catre casa si sfantul locas al preobrajeniei Domnului Dumnezeu si mantuitorului nostru, Iisus Hristos si manstirea domniei mele dela sfantul si marele munte, numita Cutlumus, ca sa ii fie in stapanire satul Maracine".

Sate desfiintate si contopite

Comuna Mierlesti, comuna infiintata prin legea administrativa din 31 martie 1864, a fost desfiintat in anul 1960. Inregistrata in judetul Olt, a fost formata din satele Magura, Catanele, Mosteni, Schitul-Greci, Lisa, Magura-Mosteni, Schitu-Greci, Magura-Catanele, Mierlesti.

Denumiri succesive ale localitatilor

Comuna Schitu a purtat mai multe denumiri: Schitu Greci (pana in anul 1934), Ion Kalinderu (1934-1944), Tudor Vladimirescu (1949-1949), Schitu (1949-prezent).

Satul Mosteni a purtat denumire si de Mosneni.

Satul Baldesti a purtat denumirea si de satul Baldesti.

Satul Maricina s-a numit si Maracine.

Mosteanca s-a numit si Mosneni, care apare in anul 1872 ca o locuinta izolata.

2. Evenimente istorice in teritoriul administrativ

In martie 1907, seful garii Mircesti telegrafia prefectului de Olt ca rascoala s-a extins si in satul Greci. Locuitorii de aici, raporta el, au taiat firele telefonice dintre Balteni si Slatina si au devastat si incendiat proprietatea lui Ion Kalinderu.

3. Prezente arheologice in teritoriul administrativ

Localitatile apartinatoare comunei Schitu nu au beneficiat de cercetare arheologica sistematica. Descoperirile intamplatoare, daca vor fi existat, nu sunt mentionate in repertoriul arheologic national

Urmele valului roman, denumit Brazda lui Novac de nord, se vad in imprejurimile localitatii prin vaile numite Balomir, a lui Mos Ion, Coveni si Sminoaga

3. Evolutia statutului administrativ , militar , functional al localitatii

Forma actuala

Comuna Schitu, inregistrata in anul 1925 in judetul Olt, plasile Potcoava(1925-1950),regiunea Arges, regiunea Pitesti(1950-1968),raionul Slatina(1950-1968).A fost formata din satele Schitu Greci, Lisa, Mosneni(1925-1950),Catanele, Greci, Lisa, Mosteni, Schitu(1950-prezent).

5. Evolutia structurii etnice si apartenentei religioase a populatiei

In urma recensamantului din 2011, in comuna Schitu locuiesc 2660 de persoane, din care 1325 barbati si 1335 femei. Din acestia, un numar de 2481 de locuitori sunt de etnie romana.

In anul 1973, in comuna erau 4407 de locuitori, in anul 1983 in comuna erau 3890 de locuitori. In anul 1984 in comuna erau 3886 de locuitori, iar in anul 2005 erau 3155 locuitori, din care 1582 barbati, 1533 femei.

Locuitorii comunei sunt de religie ortodoxa.

6. Evolutia ocupatiilor populatiei ; ocupatii traditionale persistente

Zona cu un potential agrar ridicat, datorita fertilitatii solului, a facut ca agricultura sa fie principala ocupatie a locuitorilor cu ramurile sale conexe.

In agricultura traditionala predomina cultura de paioase – grau, secara, orz, ovaz. Culturile de paioase se roteau cu cele de porumb.

Legumicultura, viticultura, pomicultura si apicultura erau ocupatii secundare, practicate pentru nevoile gospodariei.

Populatia se ocupa si cu cresterea animalelor, pentru nevoile personale, undele din acestea fiind folosite pentru munca campului, iar o parte pentru hrana.

Dintre mestesugurile traditionale, fieraritul a capatat o oarecare amploare, unele statistici inregistrand pe fierari, dupa care urmau dulgherii.

Schimbul traditional de marfuri a fost favorizat de balciuri si targuri.

7. Evolutia teritoriului administrativ si intravilan

Forma actuala

Comuna Schitu, inregistrata in anul 1925 in judetul Olt, plasile Potcoava(1925-1950),regiunea Arges, regiunea Pitesti(1950-1968),raionul Slatina(1950-1968).A fost formata din satele Schitu Greci, Lisa, Mosneni(1925-1950),Catanele, Greci, Lisa, Mosteni, Schitu(1950-prezent).

8. Evolutia reglementarilor edilitare si urbanistice

Pana in prezent nu a fost intocmit un Plan Urbanistic General al comunei Schitu . S-au intocmit PUZuri pentru cateva proprietati private , deasemenea lipsesc reglementari edilitare , comuna dispunand de retea de alimentare cu apa, cu energie electrica , si de telefonie . Pana la ora actuala nu exista o retea de canalizare si gaze naturale.

9. Evolutia tramei stradale si a parcelarului

Vechea vatra a comunei Schitu se afla amplasata de-a lungul raului Iminog.

Structura initiala de tip rural a localitatii se pastreaza de-a lungul timpului.

Structura fronturilor construite este una compacta, in lungul strazilor.

Parcelele sunt de forma alungita, cu front ingust si compact la strada, inima insulelor fiind spatiu verde format din gradinile proprietatilor reprezentate de aceste parcele.

10. Evolutia fondului construit ; tipologia si caracteristicile acestuia; amenajari

Pana la sfarsitul secolului al XIX-lea, forma de locuinta predominanta a fost bordeiul (locuinta semiingropata), ca de altfel in tot arealul Campiei Romane. Clima aspra, vanturile puternice, amplitudinile termice mari, primejdiile exterioare (navalirile trupelor neregulate turcesti), dar si unele conditii de confort si economie oferite de acest tip de locuinta (temperatura relativ constanta de 8-12° C, facand astfel posibila economia de combustibil

iarna, iar in timpul verilor caniculare mentinea racoare) au contribuit la perpetuarea bordeiului .

Bordeiul prezenta la intrare tinda, partea prin care se intra, sapata in panta cu trepte de coborare, unele direct in pamant. Din tinda se ajungea la „foc” (bucatarie) unde se afla vatra, iar deasupra ei era cosul dau ogeacul sprijinit pe corlata. De la foc se intra in odaia de dormit sau odaia cu soba. Acoperisul era din scanduri de stejar, puse pe lat, peste care se asezau gramezi de paie sau pamant intr-un strat cat mai gros, bine batatorit.

Locuinta de suprafata s-a dezvoltat in aceasta zona din bordei, catre anul 1900 petrecandu-se asa numita „ridicare a caselor din pamant” .

Casele pe vatra (care nu sunt inaltate pe o temelie) erau ridicate „pe furci”, cea mai arhaica forma de arhitectura taraneasca din tara noastra . Furcile erau infipte in pamant, fiind prinse intre ele cu chingi orizontale, iar in partea superioara, la baza acoperisului, se fixau in grinzi numite cosoroabe sau lutari. Peretii caselor pe furci erau impletiti cu nuiele, dispuse in pozitie verticala, „batute” cu lut negru amestecat cu paie. In final peretii se tencuiau si se spoiau, ceea ce presupunea mai multe straturi de var. Localnicii mai cu dare de mana faceau temelia casei din caramida sau puneau talpi din lemn de pamant, in care se bateau parii, care apoi se prindeau la partea superioara in calcatori sau legaturi.

Acoperisurile, in doua ape, erau din paie; manunchiurile de paie erau „cusute” in „randuri” sau in „solzi de peste” .

Casa cu tinda, cel mai vechi tip de casa avea doua incaperi: vatra (focul) si odaia cu soba. Se gatea la foc deschis si familia se aduna la masa scunda cu trei picioare. Vatra era multifunctionala: pregatitul mancarii, dormit, adapost pentru animalele mici in iernile geroase.

La casele cu trei incaperi vatra se afla in centru, de o parte si de alta erau odaia cu soba si odaia de la drum, asezate simetric fata de vatra. Odaia de la drum, se mai numea si „casa mare” sau „odaia de curat”, in care nu se dormea si in care se tineau mobila cea buna, zestrea familiei, obiectele de pret.

Ulterior casei i se adauga in fata prispa deschisa sau inchisa cu scandura.

Cele mai raspandite case de suprafata au fost cele din paianta. Tehnica de constructie era simpla: se facea scheletul din lemn, mai ales din lemn de salcam (motiv pentru care localnicii plantau mai mult salcami decat pruni sau alti pomi fructiferi). Peretii se construiau din bucati de salcam

(paiante), apoi erau prinse în cuie de pari mai groși care formau scheletul, fixate între ele încât să rămână un spațiu gol de 15-20 cm. Acesta se umplea cu pământ și amestecat cu paie, bine presat între paiante, după care urma lipitul sau spoitul partilor interioare și exterioare ale peretilor.

Locuinta reprezintă elementul central al gospodăriei țărănești. Prin structură și componentă, gospodăria țărăneasca din comuna Schitu este o gospodărie de tip agricol și reflectă ocupația de bază a locuitorilor. Anexele gospodărești cuprindeau: patul din nuiele împletite ridicat pe piloni, grajd pentru animale ridicat din paiante lipit cu pământ, în continuarea patului; sub patul se săpa în pământ un beci, unde se depozitau proviziile de iarnă, vinul și tuica, gropi de bucate, foarte utilizate în zonă, înlocuite treptat cu hambare de grâne confecționate din scânduri de salcam, cotete pentru pasări.

În anul 1973 se găseau 4 grădinițe, 4 școli, un cămin cultural, un cinematograful, o bibliotecă publică, un dispensar, un spital, o casă de naștere, o agenție P.T.T.

În anul 1983 în comuna se găseau 4 grădinițe, 4 școli generale, un cămin cultural, un cinematograful, o bibliotecă publică, o circumscripție sanitară; în anul 2005, în comuna existau 3 grădinițe, 2 școli primare și gimnaziale, 3 biblioteci, un spital, un dispensar, o farmacie, o unitate P.T.T.R.

11. Operațiuni urbanistice importante (parcelări , demolări , trasări de artere de circulație noi , lucrări hidrotehnice , amenajare de suprafețe plantate s.a.)

După anul 1960, a avut loc în comuna o modernizare a locuințelor vechi și construcții de noi locuințe. Construcțiile noi au fost edificate în zonele libere ale parcelarului existent. De obicei construcțiile noi au fost executate prin demolarea construcțiilor vechi, dar s-a păstrat parcelele existente.

Nu au fost necesare execuția unor artere de circulație noi, cele existente fiind suficiente pentru schimbările ce au avut loc.

12. Concluzii referitoare la vechimea construcțiilor și amenajărilor urbane (străzi , plantații , pietele) și la evoluția urbanistică a localității

Construcțiile realizate pe teritoriul comunei Schitu au o vechime de până la 80 de ani , cele construite până în perioada 1950 au fost realizate

preponderent din pamant , cu doua sau trei incaperi , dupa anul 1960 , acestea au fost construite din caramida si ciment .

Trama stradala si parcelarul s-au pastrat de-a lungul timpului.

III. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

1.1 Identificarea constructiilor valoroase

Constructii cu o deosebita valoare monumentala de pe teritoriul comunei Schitu, ce se gasesc in Lista Monumentelor Istorice sunt :

- I. M1 - (COD LMI : OT-II-m-B-08916) Biserica „Sf. Nicolae” din satul Greci, comuna Schitu – 1593-1601, ref. 1810;**
- II. M2 - (COD LMI : OT-II-m-B-08957) Biserica „Sf. Ioan Botezatorul”; comuna Schitu sat Mosteni, construita in anul 1860;**

Alte constructii cu valoare istorica, arhitecturala si ambientala locala sunt propuse pentru evaluare in vederea includerii lor in LMI, in categoria de valoare B - monumente de importanta locala:

- I. Casa veche din satul Mosteni, str. Principala, nr 206.**

Casa este construita in jurul anului 1905, este alcatuita din doua camere si o sala de intrare. Constructia este realizata din chirpici, pe schelet de lemn. Structura prispei este din paianta, pe structura de lemn. Casa se afla intr-o stare buna, este locuita si necesita mici reparatii.



II. Casa veche din satul Schitu, str. Principala, nr 107.

Casa este construită în jurul anului 1915, are două camere și o sală, este construită pe structură de lemn, batută cu pământ. În față are un pritur, din care au rămas doar stâlpii și grinda originală de lemn. Pe stâlpi există urme de existență a prispei. La această dată, casa nu este locuită și necesită lucrări de întreținere, pentru a se păstra originalitatea acesteia.



Cele două case sunt reprezentative pentru tipul de case construite la sfârșitul secolului XIX, începutul secolului XX.

1.2 Identificarea siturilor arheologice

Localitățile aparținătoare comunei Schitu nu au beneficiat de cercetare arheologică sistematică. Descoperirile întâmplătoare, dacă vor fi existat, nu sunt menționate în repertoriul arheologic național.

2. Identificarea amenajarilor valoroase

Fiind o comuna fara o dezvoltare deosebita in timp, nu s-au identificat amenajari cu valoare deosebita.

3. Identificarea spatiilor si perspectivelor valoroase

Nu s-au identificat spatii si perspective valoroase in cadrul comunei Schitu.

4.1 Date semnificative referitoare la constructii si amenajari

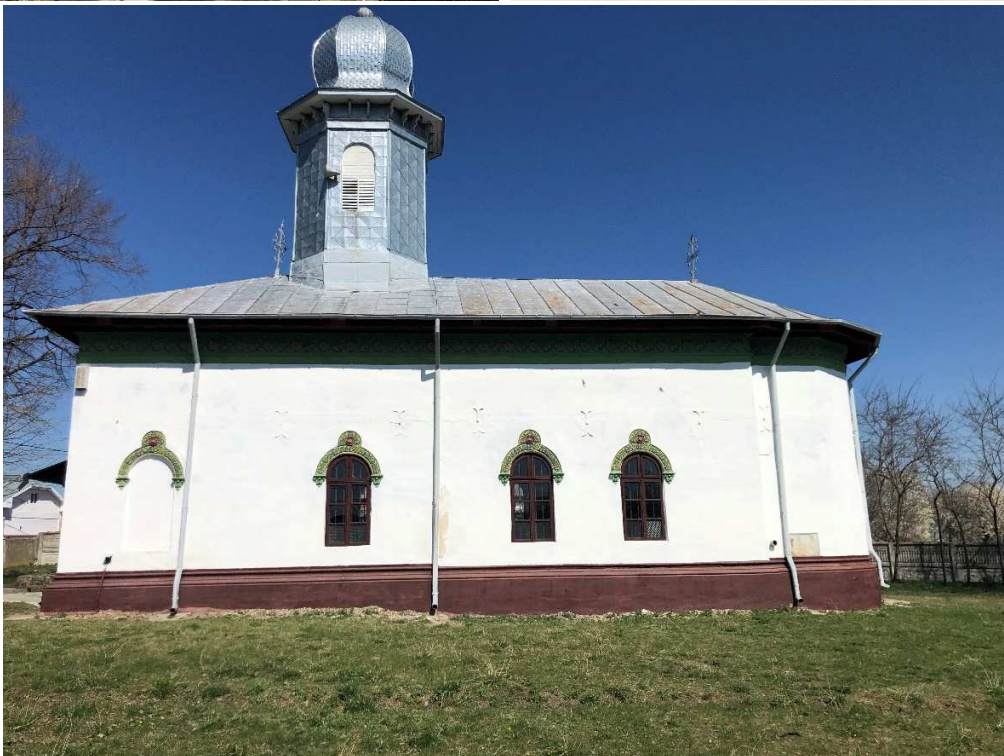
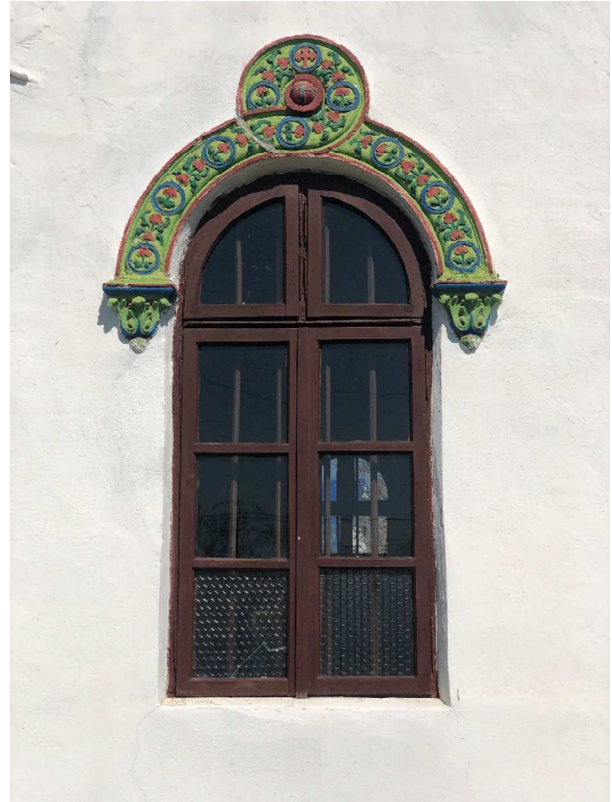
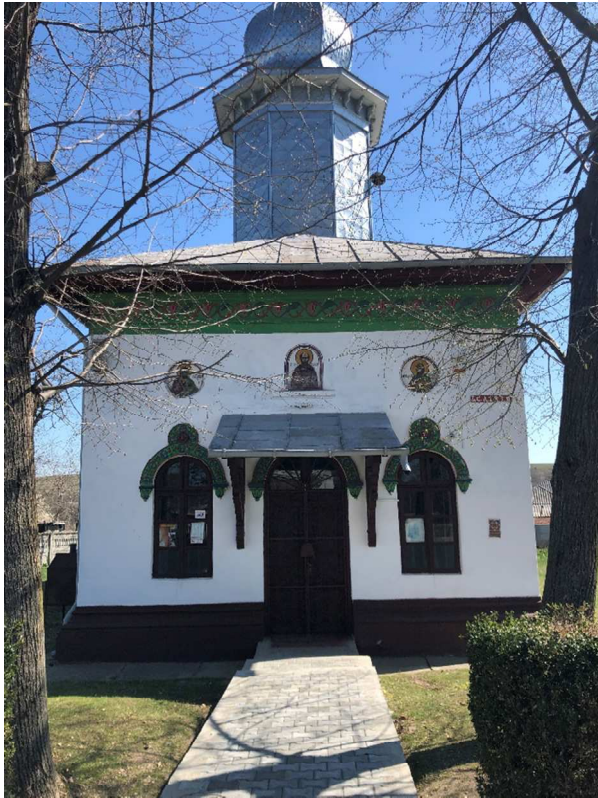
Monumentele istorice din comuna Schitu cuprinse in Lista Monumentelor Instorice sunt reprezentative pentru constructiile de cult din judetul Olt.

M1 - (COD LMI : OT-II-m-B-08916) Biserica „Sf. Nicolae” din satul Greci, comuna Schitu – 1593-1601, ref. 1810;

An construcție sau atestare istorică: Datare, 1593-1601, refăcută în 1810 – conform LMI 2010. Biserica parohială cu hramul „Sfântul Nicolae“ datează de pe timpul lui BadeaPostelnicu, contemporan cu Mihai Viteazu (1593-1601) și a fost reconstruită, din zid, în anul 1811, de Elena Greceanu și Elena Racoviceanu. Lăcașul a fost reparat, zugrăvit și înzestrat, în anii 1895-1896, de Ion Kalinderu.



Biserica Sf. Nicolae, din satul Greci se pastreaza intr-o stare foarte buna si nu necesita lucrari de reparatii.



Vedere cu Biserica de lemn „Sf. Nicolae” din satul Greci, comuna Schitu – refacuta in anul 1810.

M2 - (COD LMI : OT-II-m-B-08957) Biserica „Sf. Ioan Botezatorul”;
comuna Schitu sat Mosteni, construita in anul 1860;

An construcție sau atestare istorică: Datare, 1860 – conform LMI.

Biserica cu hramul „Sfântul Ioan Botezătorul“ din satul Moșteni datează din 1860, dar o altă sursă informează că lăcașul fost ridicat în 1850, pe locul unei biserici mai vechi, de către preotul Tudor cu soția sa Nicola și preotul Ion cu soția sa Stanca. Biserica a fost reparată în anii 1897, 1934-1937, 1967-1977 și 1980. Pisania mai informează că, între anii 2003-2007, a fost refăcută, începând cu acoperișul, tencuielile exterioare, înlocuirea ferestrelor, montarea lambriului, alimentarea cu energie electrică, refacerea picturii și înzestrarea cu obiecte de cult.



Vedere cu intrarea in biserica.



Vedere din lateralul bisericii „Sf. Ioan Botezatorul”; sat Mosteni.

4.2. Date semnificative referitoare la situri arheologice.

Localitatile apartinatoare comunei Schitu nu au beneficiat de cercetare arheologica sistematica. Descoperirile intamplatoare, daca vor fi existat, nu sunt mentionate in repertoriul arheologic national.

5. Concluzii referitoare la elementele care necesita protectie si la natura protectiei

Elementul care necesita protectie este fondul traditional construit.

Protectia elementelor construite este asigurata prin zonele de protectie stabilite prin studiu istoric pentru monumentele istorice inscrise in LMI si a sitului arheologic de pe teritoriul comunei si prin clasarea unor noi obiective ce se considera reprezentative pentru localitate.

Se vor impune o zone de protectie pentru asigurarea conservarii monumentelor istorice construite , constituita din parcelele cadastrale situate in jurul monumentului . Pentru zona de protectie stabilita se va solicita avizul Directiei judetene Olt pentru Cultura , Culte si Patrimoniu Cultural National.

IV. DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE SI A ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

1. Sinteza dezvoltarii urbanistice a teritoriului administrativ

Dezvoltarea urbanistica a teritoriului administrativ a urmarit o dezvoltare economica si sociala echilibrata , o imbunatatire a calitatii vietii oamenilor , gestionarea responsabila a resurselor naturale si protectia mediului , utilizarea rationala a teritoriului.

2. Sinteza dezvoltarii urbanistice a localitatilor componente

Comuna Schitu nu a cunoscut o dezvoltare deosebita, in ciuda faptului ca aceasta nu a fost o localitate izolata. De-a lungul timpului a fost o dezvoltare normala intr-o comuna cu activitati agricole.

3. Definirea zonelor de protectie

Definirea zonelor de protectie trebuie realizata pentru elementele valoroase/monumente aflate intr-o pozitie singulara fata de zona construita

protejata (existenta si propusa) sau amplasate in zone fara valoare arhitecturala sau urbana din cadrul localitatii.

Aceste zone de protectie ale monumentelor sunt constituite din suprafata de teren in care actiunea factorilor naturali si antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor, cu urmatoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu
- degradarea peisajului inconjurator

4. Zone construite protejate din teritoriul administrativ

a) Listare dupa tip si grad de protectie

a1) Zone construite protejate de interes national

Pe teritoriul comunei nu sunt zone construite protejate de interes national.

a2) Zone construite protejate de interes local

Se instituie o zona de protectie de interes local pentru monumentele istorice de pe teritoriul comunei Schitu.

Este obligatoriu intocmirea Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate ce se va asimila ulterior P.U.G. al comunei Schitu si va include parcele de tip rural din jurul monumentului ce se regasesc precizate in documentele grafice ce insotesc studiul istoric si in plansa Reglementari Urbanistice a P.U.G.

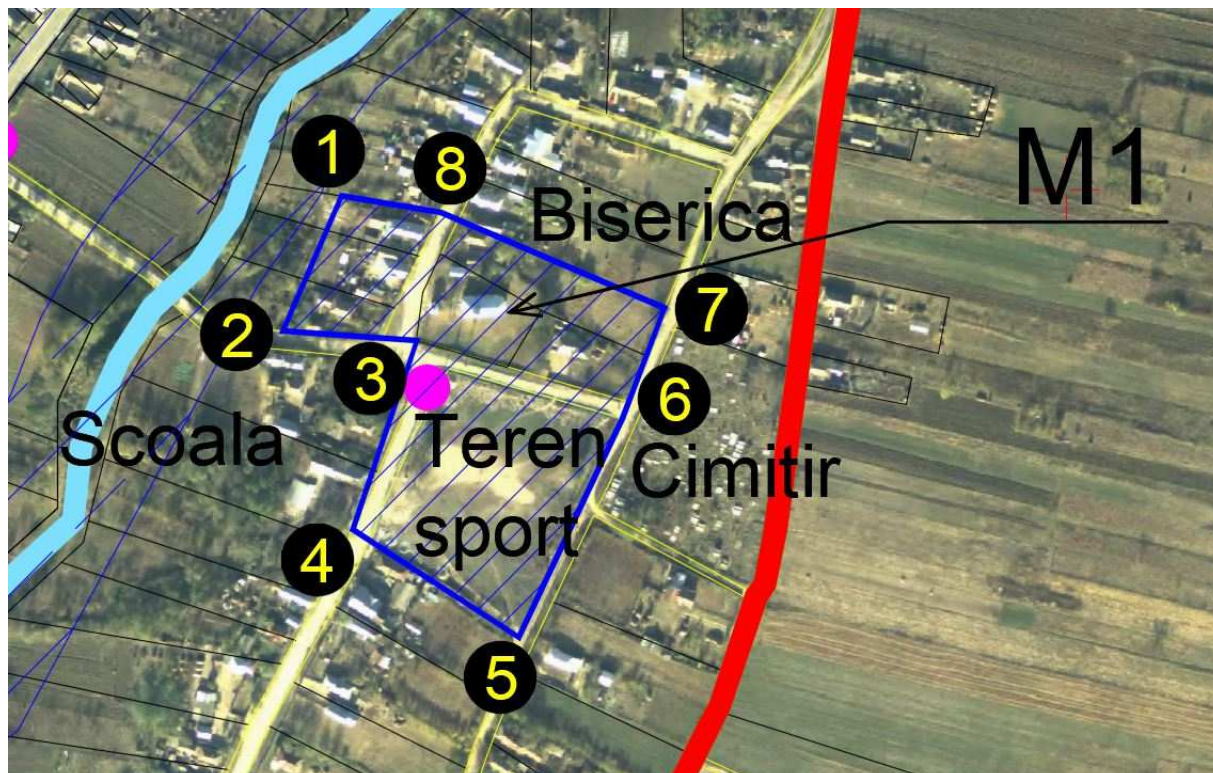
a3) Zonele de protectie a monumentelor istorice

- 1. Pentru monumentul M1 - (COD LMI : OT-II-m-B-08916) Biserica „Sf. Nicolae” din satul Greci, comuna Schitu – 1593-1601, ref. 1810;.**
Zona de protectie a monumentului cuprinde proprietatile invecinate acestuia, precum si terenul de sport aferent Scolii Generale Greci

Coordonatele zonei de protectie sunt urmatoarele:

1. X=465103.5548 Y=314895.6982
2. X=465001.1267 Y=314939.4526

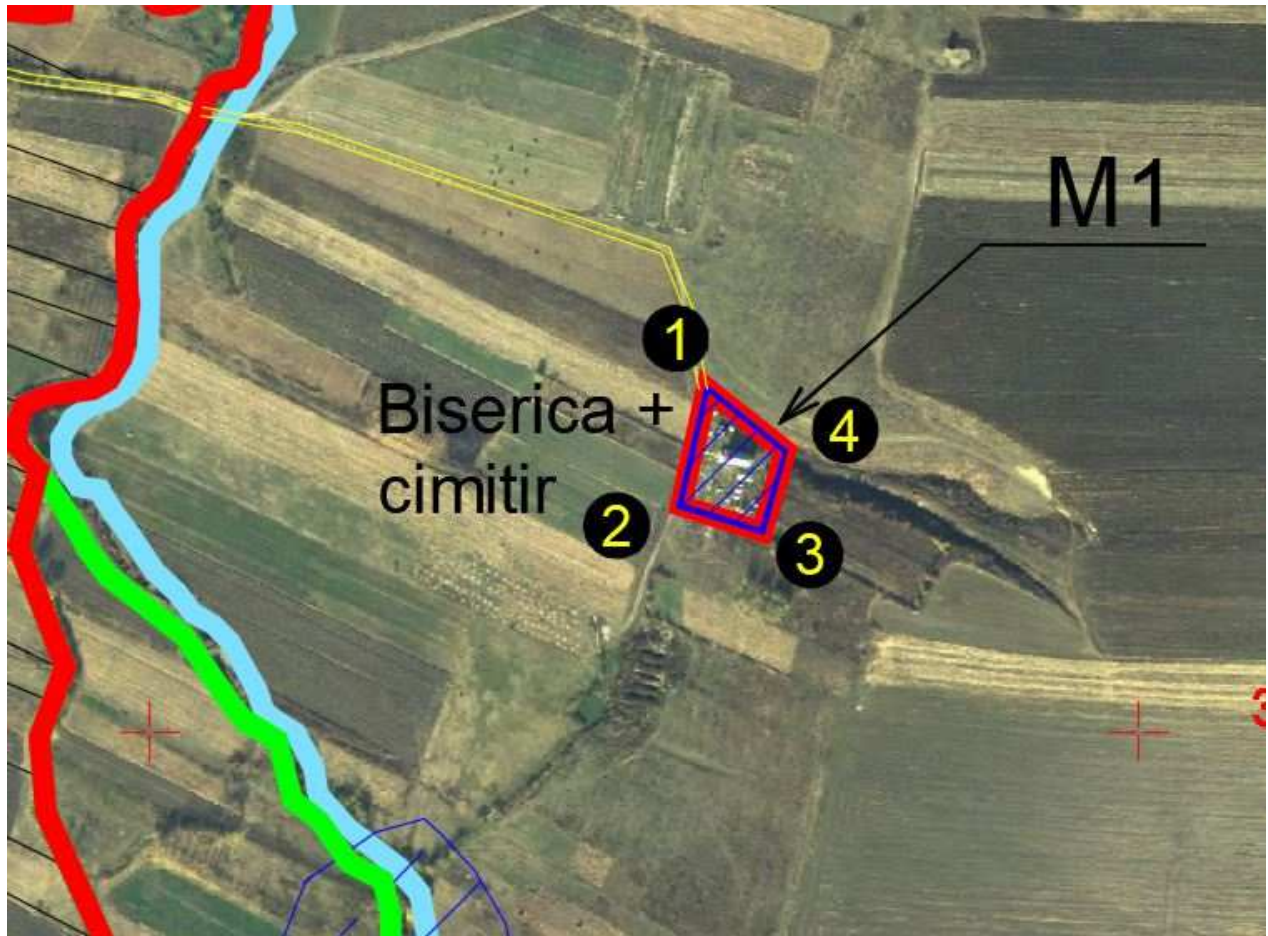
3. X=464955.7659 Y=314946.9976
4. X=464928.9016 Y=314885.1967
5. X=464990.0465 Y=314880.7119
6. X=464960.8646 Y=314794.5037
7. X=465036.5741 Y=314744.9335
8. X=465083.9669 Y=314845.2561



2. Pentru monumentul **M2 - (COD LMI : OT-II-m-B-08957) Biserica „Sf. Ioan Botezatorul”**; comuna Schitu sat Mosteni, construita in anul **1860**. Zona de protectie a monumentului, cuprinde incinta cimitirului, biserica fiind amplasata la aproximativ 400m Est de satul Mosteni .

Coordonatele zonei de protectie sunt urmatoarele:

1. X=466568.9592 Y=318123.4198
2. X=466608.5704 Y=318091.4071
3. X=466596.8820 Y=318051.3907
4. X=466555.3221 Y=318064.1526



b) Reglementari specifice pentru monumente si zona de protectie a monumentelor istorice.

Patrimoniul cultural local construit este alcatuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic, sau tehnico-stiintific, considerate monumente istorice si situri arheologice

PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NATIONAL: MONUMENTE ISTORICE SI SITURI ARHEOLOGICE

Prin Planul urbanistic general se stabilesc :

- Situri arheologice
- Monumente istorice

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE SI ANSAMBLURILOR DE ARHITECTURA aprobata prin Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2 828 / 2015 cuprinde pentru comuna Schitu urmatoarele :

OT-II-m-B-08916 (RAN: 128686.01)	Biserica „Sf. Nicolae”	sat Greci ; comuna Schitu	1593-1601, ref. 1810
OT-II-m-B-08957	Biserica „Sf. Ioan Botezătorul”	sat Mosteni ; comuna Schitu	1860

MASURI PROPUSE PENTRU PROTEJAREA SI VALORIFICAREA MONUMENTELOR :

DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE SI A ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala.

Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege.

Conform Legii 422 / 2001 se stabilesc urmatoarele categorii de monumente istorice, bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic:

- a) monument - constructie sau parte de constructie, impreuna cu instalatiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioara sau exterioara care fac parte integranta din acestea, precum si lucrari artistice comemorative, funerare, de for public, impreuna cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau fehnic;
- b) ansamblu - grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de constructii urbane sau rurale care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic ce constituie o marturie cultural- istorica semnificativa din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific sau tehnic;

c) sit - teren delimitat topografic cuprinzand acele creatii umane in cadru natural care sunt marturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, stiintific, tehnic sau al peisajului cultural;

Monumentele istorice apartin fie domeniului public sau privat al statului, al judetelor, oraselor sau comunelor, fie sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Monumentele istorice proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date in administrare institutiilor publice, pot fi concesionate, date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica sau inchiriate, in conditiile legii, cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor sau, dupa caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii si Cultelor.

Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitarii dreptului de preemtiune al statului roman, prin Ministerul Culturii si Cultelor, sau al unitarilor administrativ- teritoriale, dupa caz, potrivit prezentei legi, sub sanctiunea nulitatii absolute a vanzarii.

Proprietarii persoane fizice sau juridice care intentioneaza sa vanda monumente istorice vor instiinta in scris directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetean.

In conditiile legii, in vederea protejarii monumentelor istorice se poate proceda, in cazuri extreme, la stramutarea acestora.

Monumentele istorice care se afla pe teritoriul Romaniei si care sunt proprietatea altor state sunt protejate in conditiile prezentei legi.

Monumentele istorice se claseaza astfel:

- a) in grupa A - monumentele istorice de valoare nationala si universala;
- b) in grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local;

In localitatea Schitu avem inventariate monumente ale patrimoniului cultural de categoria B

Clasarea monumentelor istorice in grupe se face prin ordin al ministrului culturii si cultelor, la propunerea Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice, conform procedurii de clasare prevazute de prezenta lege.

Monumentele istorice clasate si zonele de protectie a acestora, aflate in proprietate publica, pot fi declarate, potrivit legii, de interes public national

sau local, dupa caz, prin hotarare a Guvernului initiata de Ministerul Culturii si Cultelor, respectiv prin hotarare a consiliilor locale, judetene cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Delimitarea si instituirea zonei de protectie se realizeaza simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, in conditiile legii.

In zona de protectie pot fi instituite servituti de utilitate publica si reglementari speciale de construire prin planurile si regulamentele de urbanism aprobate si avizate conform legii.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Protejarea monumentelor istorice este parte componenta a strategiilor de dezvoltare durabila economico-sociala, turistica, urbanistica si de amenajare a teritoriului, la nivel national si local.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica a monumentelor istorice si a zonelor de protectie a acestora sau instituirea unor servituti poate fi initiata si aplicata numai cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor.

Aplicarea de servituti care au drept consecinta desfiintarea, distrugerea partiala sau degradarea monumentelor istorice si a zonelor lor de protectie este interzisa.

Orice interventie asupra monumentelor istorice si asupra imobilelor din zona lor de protectie, precum si orice modificare a situatiei juridice a monumentelor istorice se fac numai in conditiile stabilite prin Legea 422 / 2001.

Desfiintarea, distrugerea partiala sau totala, profanarea, precum si degradarea monumentelor istorice sunt interzise si se sanctioneaza conform legii.

Interventiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor; fac exceptie interventiile determinate de torta majora, cu conditia ca modificarile sa fie reversibile.

In sensul prezentei legi, interventiile ce se efectueaza asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrarile de cercetare, construire, extindere, reparare, consolidare, conservare, restaurare, amenajari peisagistice, precum si orice

alte lucrari care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice, inclusiv reparatiile curente, lucrarile de intretinere si iluminarea interioara si exterioara de siguranta si decorativa;

- b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c) amplasarea definitiva sau temporara de imprejmui, constructii de protectie, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de insemne pe si in monumente istorice;
- d) schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- e) stramutarea monumentelor istorice;
- f) amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie a monumentelor istorice ;

Autorizatia de construire, autorizatia de desfiintare, precum si autorizatiile referitoare la interventiile prevazute in documentatii, sunt eliberate numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor si cu celelalte avize, potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

Autorizatiile emise fara avizul institutiilor abilitate prin lege si fara respectarea conditiilor acestora, sunt nule de drept.

Interventiile care se efectueaza asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla in ansambluri, situri sau zone de protectie a monumentelor istorice, se autorizeaza pe baza avizului Ministerului Culturii si Cultelor.

Expertizarea structurala a monumentelor istorice si verificarea tehnica a proiectelor de consolidare a monumentelor istorice se fac numai de experti si verificatori tehnici, atestati de Ministerul Culturii si Cultelor pentru exigentele specifice domeniului monumentelor istorice, cu respectarea cerintelor privind calitatea lucrarilor in constructii.

Programul de conservare a monumentelor istorice inscrise in Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa A se avizeaza de Ministerul Culturii si Cultelor, iar cel al monumentelor istorice inscrise in Lista cuprinzand monumentele istorice in grupa B se avizeaza de directiile pentru cultura, culte si patrimoniul cultural national judetene, respectiv regional .

Zona de protectie din jurul unui monument este o portiune de teren delimitata si trecuta in regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face constructii, plantatii si alte lucrari care ar pune in pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune in pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau in imediata vecinatate a monumentului. Este o zona-tampon

intre monument si mediul inconjurator actual. Zonele de protectie din jurul monumentelor istorice sunt distante masurate de la limita exterioara a terenurilor pe care se afla monumente istorice.

Terenul pe care se afla un monument istoric include, in afara de constructia propriu-zisa, si drumuri de acces, scari, parcul sau gradina, turnuri, chioscuri si foisoare, gardul sau zidul de incinta, bazine, fantani, statui, cimitire si alte constructii sau amenajari care formeaza ansamblul monumentului.

SERVITUTI IMPUSE IMOBILELOR DIN ZONA PROTEJATA :

- Compatibilitatea functiunilor: nu sunt permise functiuni care sa distoneze cu functiunea monumentului (ex. - interzis amplasarea de spatii destinate alimentatiei publice ce pot provoca poluarea fonica si vizuala ;
- Spatiile plantate - este necesara supravegherea spatiilor din jurul monumentului prin realizarea de lucrari de intretinere si curatare ;
- Circulatia, accese, stationari: drumurile de acces catre monument trebuie sa fie fluente si in buna stare de functionare, indiferent de sezon. Dupa caz trebuie organizate parcare care sa permita accesul carosabil al vizitatorilor;
- Volumele si forma cladirilor, inaltimea permisa, pastrarea caracteristicilor fatadelor valoroase, raport plin - gol, pastrarea formelor acoperisurilor istorice, tamplaria ferestrelor si subimpartirea istorica trebuie pastrata sau refacuta (de evitat profil PVC cu geam termopan).
- Materiale de constructie si aspectul exterior al cladirilor - compatibilitatea materialelor folosite cu cele existente; este interzisa alaturarea materialelor nespecifice si neadecvate fatadelor istorice, probe de culoare prin investigatii premergatoare restaurarii; sunt de evitat culorile stridente aplicate pe fatadele si invelitorile constructiilor invecinate monumentului;
- Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje ;
- Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc ;
- Nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, fainata, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Se interzice vopsirea cladirilor in culori stridente si stralucitoare. Gama cromatica va fi unitara, recomandate fiind nuantele de griuri deschise (alb patinat), bej deschis, materiale naturale - lemn, piatra, caramida aparenta. Pentru locuinte se interzice folosirea placarii cu materiale de tip ALUCOBOND, folosirea in exces a sticlei la fatade (perete cortina), placarile cu ceramica.
- Nu se admit invelitori din azbocimet, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

CARACTERISTICI

- Constructiile cu valoare de patrimoniu au aparut organic, unele dintre ele au generat in jur un tesut prin natura functiunii lor, iar altele au aparut in mijlocul unui tesut existent.

AGRESIUNI

- Agresiunile sunt de obicei din categoria constructiilor rezidentiale insotite de anexe. In majoritatea situatiilor acestea nu s-au realizat in baza unei autorizatii de construire.

Agresiunea se manifesta prin poluarea vizuala de natura :

- volumetrica, atunci cand constructia mai noua iese din scara sau are o forma dezordonata ; aici se incadreaza si situatiile in care forma acoperisului este nepotrivita ;
- a calitatii fatadei sau arhitecturii, atunci cand constructia mai noua are un aspect dizarmonios din p.d.v. al calitatii finisajului, golurilor, calitatii executiei;
- cromatica, atunci cand constructia mai noua este tratata cu materiale lucioase, nepotrivite stridente, inscriptii luminoase, moderniste, texte in relief;

- a aglutinarii dezordonate, cand intr-un spatiu mic apar multe constructii ce creeaza dezordine in campul vizual de perceptie a monumentului;
- a starii constructiilor invecinate, atunci cand constructiile mai noi sunt degradate;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte dotate cu utilitatile strict necesare, de standard mediu, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- unitati comerciale cu produse alimentare de necesitate zilnica cu conditia ca iunctiunea sa nu stanjeneasca vecinatatile si sa nu afecteze vegetatia existenta in curti; nu se vor permite insemne ce tin de publicitatea de marca. Se interzice tolosirea inscriptiilor luminoase, stridente, a materialelor perisabile sau a rezolvarilor ce nu sunt caracteristice zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv chioscuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare ;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzarea unor substante inflamabile sau toxice ;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile ;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; exceptia o constituie institutiile statului care au ca obiect eliminarea riscurilor (alunecari de teren, inundatii)
- spatii pentru alimentatie publica ;
- spatii prestari servicii de intretinere personala (coafor, frizerie)

- farmacii;
- servicii financiar-bancare si de asigurari

AMPLASAREA CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor din zona protejata. Pentru lucrarile noi, lotul se considera constructibil daca are o suprafata minima de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Asezarea cladirilor se va face retras cu 3 m de la aliniamentul strazii, de regula ; fata cladirii va fi paralela cu acest aliniament. In cazul in care regimul de aliniere al fatadelor este identic cu aliniamentul, se va pastra regula locului.

ARTICOLUL 6 - ALINIAREA LATERALA SI POSTERIOARA

- in cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la comisa, dar nu mai putin de 3 metri;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri ;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5 metri; in cazul in care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se alipi la acest calcan ;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate ;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMI ADMISE IN ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR

S+P+1E , maximum 7 m la comisa. Inaltimea noilor constructii nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 3 m inaltimea cladirilor existente invecinate. Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente cu acoperis, este recomandata preluarea pantei acoperisului, tara inasa a depasi coama acoperisului existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

Prin repararea cladirilor existente [inclusiv prin masurile de consolidare ale structurilor) se va pastra sau se va reveni la arhitectura initiala a fatadelor . Arhitectura noilor cladiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei inscriindu-se, inainte de toate, in scara definita de majoritatea cladirilor existente. In cazul locuintelor si pensiunilor, acoperisurile vor fi de regula in 4 ape, vor avea panta similara cu cea a cladirilor traditionale existente si vor fi acoperite cu sita (dranita, sau sindrila), tigla ceramica in culori inchise. Se interzic rezolvarile cu tabla profilata tip tigla. Se accepta rezolvari cu 2 ape, cu conditia ca cele 2 pante sa fie simetrice, iar panta acoperisului sa fie aceeasi cu a cladirilor traditionale specifice zonei.

Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei sau folosirea materialelor nespecifice zonei; utilizarea tamplariei metalice din aluminiu sau material plastic pentru usi si ferestre ; se va folosi tamplaria de lemn vopsita, eficienta in timp si specifica zonei;
- utilizarea neacoperita a unor materiale care in mod traditional au fost acoperite cu parament ;
- utilizarea tencuielilor rugoase tip strop sau calcio vecchio ;

- utilizarea placajelor ceramice, sparturi din placi de marmura, caramida aparenta ; se vor folosi tencuieli lise ;
- sublinierea diferentelor cromatice dintre elementele de soclu cu culori contrastante ;
- suprafete vitrate de mari dimensiuni (pereti cortina) la fatade ;
- imitatiile de materiale naturale (ceramica cu textura de piatra/lemn, profilaturi din polistiren cu texturi minerale) ;
- utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice exterioare sau suprafete metalice stralucitoare) ;
- utilizarea culorilor stridente ;
- vopsirea paramentelor de piatra sau a rosturilor ;
- imprumuturile din arhitectura orientala sau neo-clasica (balustrii, excesele decorative, ornamentele de tip friza, ornamentele zoomorfe sau antropomorfe)

Daca cladirea este catalogata prin PUG ca avand valoare arhitecturala proprie interventiile admise vor fi urmatoarele :

consolidare si restaurare cu aportul specialistilor, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiu inferior care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii.

La limita exterioara a zonei de protectie a monumentului se vor evita discrepantele volumetrice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare publice ; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare ;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat.
- se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor tv. Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate , telecomunicatii si gaze pe fatadele principale ale cladirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele catre strada.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- se va acorda prioritate conservarii gardurilor existente ; in caz ca este absolut necesara refacerea lor, ele vor urma acelasi regim de avizare ca si interventiile asupra cladirilor. Gardurile spre strada vor fi transparente, cu inaltimea maxima de 1,5 metri; gardurile vor putea avea un soclu din beton sau zidarie de piatra (interzise aplicatiile de imitatii de piatra) de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din profile metalice sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu ;
- pentru a conferi o imagine unitara strazilor, se interzic rezolvarile cu panouri din fier forja, policarbonat, profile din material plastic, decoratiunile si toate adaosurile inutile pentru structura gardului;
- se incurajeaza preluarea tipologiilor traditionale de gard; imprejmuiri din materiale naturale prelucrate simplu in sistem uluca, sistem trafor lemn cu model repetitiv, etc.

OCUPARE SI UTILIZAREA PARCELEI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 0,40 pentru cladiri parter, 0,80 pentru inaltime P+I ;

INTOCMIT
ARHITECT IULIAN CAMUI